

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vacca Miriam, nell'Esecuzione Immobiliare 268/2011 del R.G.E.

promossa da

Abbey National P.L.C.

contro

Codice fiscale: *****

LATINA (LT)

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Precisazioni	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali	20
Lotto 2	21
Descrizione	22
Completezza documentazione ex art. 567	23
Titolarità	24
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali	27
Precisazioni	28
Patti	28
Stato conservativo	28
Parti Comuni	29
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Caratteristiche costruttive prevalenti	30

Stato di occupazione.....	30
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Lotto 3.....	36
Descrizione.....	37
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Titolarità.....	38
Confini.....	39
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Dati Catastali.....	41
Precisazioni.....	41
Patti.....	42
Stato conservativo.....	42
Parti Comuni.....	42
Servitù, censo, livello, usi civici.....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione.....	43
Provenienze Ventennali.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	44
Normativa urbanistica.....	46
Regolarità edilizia.....	46
Vincoli od oneri condominiali.....	47
Lotto 4.....	48
Descrizione.....	49
Completezza documentazione ex art. 567.....	50
Titolarità.....	50
Confini.....	51
Consistenza.....	51
Cronistoria Dati Catastali.....	52
Dati Catastali.....	53
Precisazioni.....	53
Patti.....	54
Stato conservativo.....	54
Parti Comuni.....	54

Servitù, censo, livello, usi civici.....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione.....	55
Provenienze Ventennali.....	55
Formalità pregiudizievoli.....	56
Normativa urbanistica.....	58
Regolarità edilizia.....	58
Vincoli od oneri condominiali	59
Stima / Formazione lotti.....	60
Lotto 1	60
Lotto 2	62
Lotto 3	65
Lotto 4	67
Riserve e particolarità da segnalare	69
Riepilogo bando d'asta	72
Lotto 1	72
Lotto 2	73
Lotto 3	74
Lotto 4	75
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 268/2011 del R.G.E.....	76
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 184.714,50	76
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 134.941,80	77
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 4.910,00	78
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 7.840,00	79
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	80
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Luigi Cristini	80
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Luigi Cristini	80
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Luigi Cristini	81
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fondi (LT) - Via Luigi Cristini	82

All'udienza del 15/01/2025, il sottoscritto Arch. Vacca Miriam, con studio in Via Valle Castagna, 19 - 04100 - Latina (LT), email arch.miriamvacca@gmail.com, PEC miriam.vacca@archiworldpec.it, Tel. 392 1928362, Fax 0773 620035, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Luigi Cristini (Coord. Geografiche:
https://www.google.it/maps/@41.3007335,13.2908148,3a,75y,336.47h,82.09t/data=!3m7!1e1!3m5!1snD3MVDWSJa3ZumeJXRNtVQ!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D7.90520133303319%26panoid%3DnD3MVDWSJa3ZumeJXRNtVQ%26yaw%3D336.4685206209771!7i16384!8i8192?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDQzMCA4IKXMDSOASAFQAw%3D%3D)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Luigi Cristini (Coord. Geografiche:
https://www.google.it/maps/@41.3007335,13.2908148,3a,75y,336.47h,82.09t/data=!3m7!1e1!3m5!1snD3MVDWSJa3ZumeJXRNtVQ!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D7.90520133303319%26panoid%3DnD3MVDWSJa3ZumeJXRNtVQ%26yaw%3D336.4685206209771!7i16384!8i8192?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDQzMCA4IKXMDSOASAFQAw%3D%3D)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Luigi Cristini (Coord. Geografiche:
https://www.google.it/maps/@41.3007335,13.2908148,3a,75y,336.47h,82.09t/data=!3m7!1e1!3m5!1snD3MVDWSJa3ZumeJXRNtVQ!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D7.90520133303319%26panoid%3DnD3MVDWSJa3ZumeJXRNtVQ%26yaw%3D336.4685206209771!7i16384!8i8192?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDQzMCA4IKXMDSOASAFQAw%3D%3D)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fondi (LT) - Via Luigi Cristini (Coord. Geografiche:
https://www.google.it/maps/@41.3007335,13.2908148,3a,75y,336.47h,82.09t/data=!3m7!1e1!3m5!1snD3MVDWSJa3ZumeJXRNtVQ!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D7.90520133303319%26panoid%3DnD3MVDWSJa3ZumeJXRNtVQ%26yaw%3D336.4685206209771!7i16384!8i8192?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDQzMCA4IKXMDSOASAFQAw%3D%3D)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Luigi Cristini

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Fondi, località Torre Canneto, una zona situata a circa 18 km dal centro.

Trattasi nello specifico di appartamento, posto al piano terra di un fabbricato situato all'interno di una corte privata accessibile da cancello esterno.

L'unità abitativa destinata a residenza era stata catastalmente individuata al Foglio 68 particella 539 subalterno 19 (graffata al sub 21- corte esterna) e comprendeva anche un'altra parte dell'immobile poi frazionato.

Più nello specifico infatti, si evidenzia che l'immobile, anche se già concepito come unità distinta negli elaborati del relativo titolo abilitativo, venne accatastato al Catasto come unità immobiliare unica di 11,5 vani catastali (ex subalterno 19) come da planimetria estratta dal telematico (Allegato n° 1).

L'odierno appartamento di 5,5 vani catastali, è il risultato del frazionamento effettuato dal ctu geom. Sanguigni F., nell'ambito del contenzioso civile instaurato davanti al Tribunale di Latina (sez. Terracina) rg 387/2009, a seguito dei quesiti formulati dal Giudice dott. F. Catracchia riguardanti la domanda di usucapione promossa dai sig. *****, (attuale occupante del bene ed intestataria catastale dello stesso), ***** (attuale occupante della residua porzione del bene frazionato ed intestataria catastale dello stesso - bene 2 della perizia) e ***** (attuale occupante del deposito e del box auto - beni 3 e 4 della perizia).

In relazione a tale frazionamento è dovere del CTU rilevare che:

- nella creazione delle nuove particelle (sub 23 e 24) non veniva rilevata la corte catastalmente individuata al sub 21 e graffata alla particella 19 soppressa;

- la distribuzione interna degli ambienti in corrispondenza del sub 23 catastalmente in testa a *****e rilevata dal CTU era difforme da quella riportata nella planimetria catastale a firma del geom. Sanguigni e relativa al suddetto frazionamento;

- non venne indicato nella planimetria catastale, il portico in corrispondenza dell'unità immobiliare ad uso della sig.ra *****costruito probabilmente prima del frazionamento avvenuto nel 2013.

L'ingresso al cancello dove sono presenti i beni oggetto di esecuzione, avviene mediante uno stradello privato (molto stretto), utilizzato altresì dai proprietari delle altre unità immobiliari situate nelle particelle limitrofe a quella oggetto di esecuzione ed interdetta nel punto di ingresso da altra cancellata che immette sulla Via Luigi Cristini (V. Rilievo Fotografico, allegato 8).

In corrispondenza della corte sono altresì presenti altrui beni immobili, di proprietà di terzi soggetti e non oggetto di pignoramento.

L'intero fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento (Fabbricato n° 1) è stato realizzato abusivamente e condonato con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1136 del 30/03/2000.

Le domande di condono, vennero presentate dalla sig. ***** (prot. 1/9489 del 30/04/1986 e prot. 2/3814 del 28/02/1995), ***** (domanda prot. 2/3815 del 28/02/1995), ***** (domanda prot. 2/3816 del 28/02/1995) e ***** (domanda prot. 2/3817 del 28/02/1995).

Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario

pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Lege 1497/35.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il sopralluogo avveniva in data 01/04/2025 a seguito di comunicazioni pec inviate al debitore costituito a mezzo di procuratore e al creditore procedente (Allegato n° 2).

In relazione al contenzioso relativo la causa di usucapione ed al fatto che i beni erano occupati dai sig.ri ***** , lo scrivente inviava altresì una raccomandata A/R a ciascuno dei soggetti (*****), dando altresì nota dell'invio delle raccomandate, alle parti del giudizio.

L'accesso sui luoghi di causa, si svolgeva in assenza del debitore e del creditore.

Lo stesso avveniva senza alcuna problematica, in corrispondenza di due delle unità immobiliari in quanto uno dei soggetti destinatari della raccomandata non aveva provveduto al ritiro della stessa e si mostrava quindi non a conoscenza del sopralluogo programmato. Effettuate le dovute e necessarie chiarificazioni, lo scrivente riusciva ad accedere sui luoghi di causa.

Si procedeva alla ricognizione tecnica dei luoghi oggetto di esecuzione e quindi al rilievo metrico (Allegati n° da 4 a 7) e fotografico (Allegati n° da 8 a 11) delle unità immobiliari urbane, sulla base delle planimetrie catastali estrapolata del sito dell'Agenzia del Territorio (Allegati da 12 a 15).

In merito all'accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Fondi per la regolarità urbanistica del bene, in data 11/02/2025 lo scrivente, si recava presso l' Ufficio Tecnico e Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale del Comune per eseguire le opportune indagini edilizie-urbanistiche relative al bene esecutato. Si approntavano ricerche in relazione al nominativo dell'esecutato ed alle parti di cui al contenzioso relativo la causa di usucapione con il fine di recuperare i titoli edilizi autorizzativi comprensivi del succitato condono edilizio.

L'ufficio tecnico, faceva pervenire allo scrivente la documentazione riguardante la concessione in sanatoria del 2000 (Allegato n° 16) e una SCIA per la realizzazione di un portico del 2017 relativo al sub 24 (ex 22 - ex 19) (Allegato 17).

L'accesso agli atti, evidenziava importanti specificità meglio evidenziate nel capitolo relativo alla regolarità urbanistica.

In relazione alla documentazione in atti, lo scrivente dopo aver esaminato quanto presente sul telematico, effettuava come da protocollo, le visure ipo-catastali sul portale Sister dell'Agenzia delle Entrate al fine di estrarre eventuali variazioni rispetto alla documentazione depositata relativa all'elenco delle formalità per l'immobile oggetto di esecuzione.

L'ispezione veniva effettuata , rispetto l'arco temporale dal 02/01/1974 al 14/05/2025, rispetto al nominativo dell'esecutato e alla particella stessa (rispettivamente allegati n°18 e 31) e confermava quanto già presente nella documentazione reperita sul telematico (certificazione ventennale relativa ai beni oggetto di esecuzione).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Al fine di verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cpc nonché reperire gli estremi riferiti al titolo abilitativo dell'appartamento oggetto di esecuzione, lo scrivente reperiva la copia relativa l'atto di permuta e donazione per notaio Mazzarella del 1976 Rep.37873 e l'atto di Divisione notaio Giuliani del 1974 Rep. 3298 (rispettivamente Allegati 41 e 42), con il quale la sig.ra *****diveniva proprietaria della particella n° 539 su cui venivano edificati i beni oggetto di causa (ed altri beni non oggetto di esecuzione).

In relazione alla corte esterna (ex particella 21 graffata alla ex particella 19), si segnala che gli attuali subalterni catastali (n° 23 e 24), non venivano graffati alla corte esterna (ex sub. 21).

La corte esterna, era stata originata mediante variazione catastale del settembre 2003 (allegato 19), mediante deposito di Do.C.Fa. (Documento Catasto Fabbricati), avente causale "FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO".

In merito a tale divisione, si evidenzia che, il sopralluogo effettuato dallo scrivente rilevava che la stessa non era materializzata sul terreno da nessuna recinzione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

LATINA (LT)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***** (Abitazione 1/1)

Codice fiscale: *****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile risulta catastalmente di proprietà alla signora ***** (soggetto non esecutato).

Tale intestazione deriva dalla SENTENZA PER USUCAPIONE del 13/01/2015 (Trascrizione n. 2016.1/2015 Reparto PI di LATINA in atti dal 11/02/2015). Il creditore procedente, mediante atto di citazione notificato alle parti nella causa civile di opposizione ex art 404 (rg 4535/2018), si opponeva alla sentenza di usucapione del 2015.

Il Tribunale di Latina con sentenza 2602/2019, accoglieva l'opposizione proposta dal creditore procedente

dichiarando l'inefficacia ex art. 404 cpc e l'inopponibilità nei suoi confronti della sentenza di usucapione n° 31/2015 resa dal Tribunale di Latina (sezione distaccata ex Terracina).

Tale sentenza veniva impugnata da tutte e 3 le parti opposte (*****).

Nell'ambito del procedimento de quo, il G.E. con ordinanza del 25/06/2024:

- rilevava che "la Corte d'Appello doveva ancora pronunciarsi sull'impugnazione della sentenza n. 2602/2019 del Tribunale di Latina, di accoglimento della domanda ex art. 404 c.p.c. promossa dalla banca procedente con riferimento alla sentenza di usucapione ottenuta da *****" (udienza fissata al 12/12/2024);

- considerava che "la revoca della pronuncia dichiarativa dell'acquisto per intervenuto usucapione, operata dalla sentenza del Tribunale di Latina nel giudizio ex art. 404 c.p.c., ancorché non definitiva, determinava la caducazione della decisione con la quale è stato dichiarato l'acquisto a titolo originario in favore di *****",

- riteneva, pertanto, "che allo stato, non c'è un titolo opponibile ai creditori, che possa risultare ostativo alla vendita e neppure che giustifichi la permanenza nell'immobile dei soggetti sopra indicati";

ritenuto, pertanto, che non vi sia motivo di differire ulteriormente la vendita, posto che ciò equivarrebbe ad una sospensione di fatto dell'esecuzione;

- Disponeva con successiva udienza, l'emissione dell'ordinanza di vendita dei beni, "ritenuto, pertanto, che non vi sia motivo di differire ulteriormente la vendita, posto che ciò equivarrebbe ad una sospensione di fatto dell'esecuzione".

Si precisa che il regime patrimoniale del bene è quello riferito al soggetto esecutato, che contraeva matrimonio in data

26/03/2016 con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio del regime di separazione di beni (Allegato 23).

CONFINI

L'appartamento al piano terra, isolato su 3 lati, confina:

- a nord con la corte comune dove è altresì situata la cancellata di ingresso dell'area;

- a sud con l'altro appartamento al piano terra oggetto di esecuzione (Bene n° 2);

- a est con l'area del distacco al fabbricato e con la particella 175;

- a ovest con l'area del distacco al fabbricato e con la particella 1189.

Si accede al bene mediante una cancellata esterna situata sulla corte comune che immette sullo stradello privato che conduce fino alla strada locale Via Luigi Cristini. In corrispondenza dell'accesso dalla strada locale è altresì presente un secondo cancello.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	110,00 mq	1	120,00 mq	2,70 m	T
Tettoia esterna	28,00 mq	28,00 mq	0,15	4,20 mq	0,00 m	
cortile esterno	111,00 mq	111,00 mq	0,10	11,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				135,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In relazione alla tettoia esterna esterna, si evidenzia che ai fini del calcolo della superficie, veniva considerata l'area come tettoia scoperta: lo scrivente considerava nel relativo capitolo (deprezzamenti al valore), i costi relativi alla redazione della pratica al comune di Fondi comprendente anche la pratica per la Soprintendenza dei BC, visto il vincolo paesaggistico, e i costi riferiti alla demolizione della parte laterale alla tettoia.

Relativamente alla corte graffata all'ex sub 21, della superficie di 222 mq, attualmente indivisa catastalmente tra i due subalterni costituenti l'ex particella 19 (pignorata), ai fini della stima, veniva considerata la metà dell'area per ciascun appartamento, e quindi 111,00 mq per ciascun sub.

Come già rilevato si evidenzia inoltre che la graffatura della corte non è compresa negli attuali subalterni derivanti dalla particella soppressa al sub. 19.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 19/09/2003	*****nata a TERRACINA (LT) il *****- quota 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 539, Sub. 2 Categoria A3, Cons. 6
Dal 19/09/2003 al 05/11/2003	*****nata a TERRACINA (LT) il *****- quota 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 539, Sub. 19 Categoria A3 Cl.3, Cons. 11,5 Rendita € 772,10 Piano T Graffato alla particella 21
Dal 05/11/2003 al 09/05/2013	***** nato a ROMA (RM) il ***** quota 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 539, Sub. 19 Categoria A3 Cl.3 Superficie catastale 11,5 mq Rendita € 772,10 Piano T Graffato alla particella 21
Dal 09/05/2013 al 13/01/2015	***** nato a ROMA (RM) il ***** quota 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 539, Sub. 23 Categoria A3 Cl.3 Superficie catastale 5,5 mq Rendita € 369,27 Piano T Graffato NO
Dal 13/01/2015 al 07/05/2025	*****nata a TERRACINA (LT) il 09/03/1973 - *****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 539, Sub. 23 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 369,27 Piano T Graffato no

IL bene è catastalmente in testa a un soggetto terzo (diverso dall'esecutato) in virtù della Sentenza di Usucapione del 13/01/2015. Si allega alla presente, il Do.C.Fa. redatto dal CTU geom. F.Sanguigni nel procedimento dell'usucapione (Allegato 20) in cui veniva suddiviso l'appartamento di 11,5 vani catastali precedentemente classato come sub unico (ex sub 19 graffato alla particella 21) e cambiata l'intestazione dello stesso (dal soggetto esecutato, proprietario del bene a quello usucapiente).

Si allegano altresì le visure storiche catastali del bene (Allegato 21).

Si evidenzia, che l'attuale particella catastalmente individuata al sub 23, non risulta graffata alla corte esterna (ex particella 21).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	539	23		A3	3	5,5	112 mq	369,27 €	T	no

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
68	539						000914 mq			no	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza catastale in relazione al rilievo metrico effettuato in occasione del sopralluogo.

Venivano rilevate le seguenti difformità realizzate altresì senza il relativo titolo abilitativo:

- chiusura della parte precedentemente adibita a portico ed attualmente destinata ad ingresso dell'abitazione;
- demolizione della parete di separazione tra la cucina e il soggiorno;
- demolizione della stanza adibita a wc e dal suo disimpegno per ampliamento zona giorno;
- creazione di una parete divisoria in parte angolare in prossimità del soggiorno.

Si evidenzia altresì che all'esterno, in prossimità della zona indicata "corte della planimetria catastale" veniva realizzata una tettoia in legno, priva del relativo titolo abilitativo.

Si allega alla presente, la tavola relativa le difformità urbanistico-catastali riscontrate in occasione del

sopralluogo (Allegato 22).

PRECISAZIONI

Visti i documenti catastali e quelli urbanistici, si rileva che l'immobile identificato nel Pignoramento non corrisponde più al reale, in quanto il pignoramento era riferito all'intero appartamento (ex sub. 19 graffato alla corte esterna 21), non più esistente in quanto frazionato nell'ambito del procedimento di usucapione menzionato.

Come già evidenziato si riferisce che l'accorpamento dell'appartamento come unico subalterno (l'ex sub. 19), in realtà venne eseguito in difformità dal titolo abilitativo della concessione in sanatoria del 2000: si ribadisce infatti che l'attuale divisione del bene venne concepita fin dalla sua costruzione così come documentato dalla pratica stessa e dall'allegata relazione a firma del tecnico all'ora incaricato geo. G. Venturi.

Si rileva quindi che il frazionamento effettuato nel 2013 nell'ambito del procedimento dell'usucapione, è altresì legittimo sotto il profilo urbanistico. Si rileva unicamente che, nel frazionamento non venne indicata la corte esterna, precedentemente graffata all'intero appartamento al sub 21, ad oggi catastalmente soppresso.

PATTI

Non si evidenziano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è stato recentemente oggetto di manutenzione ordinaria e si presentava in un discreto stato di conservazione.

L'interno dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo era occupato da oggetti, mobili ed utensili vari di proprietà della signora *****.

La pavimentazione, veniva realizzata in parte in ceramica in parte in laminato (in corrispondenza dell'ingresso dell'abitazione e in una parte del soggiorno).

Erano presenti n° 2 servizi igienici: uno corredato da doccia, vaso, bidè e lavabo in adiacenza alla cameretta e l'altro, preceduto da antibagno, era dotato altresì di vasca idromassaggio ed era a servizio della camera da letto.

Entrambi i servizi igienici presentavano le pareti rivestite a tutta altezza da piastrelle (in ceramica del wc comune e in mosaico nel wc a servizio della camera da letto).

La zona della cucina era dotata di camino ed aveva un utilizzo promiscuo in quanto al momento del sopralluogo era presente altresì un divano/letto.

Gli infissi esterni ed interni sono in buono stato di conservazione, realizzati rispettivamente in alluminio/pvc e legno tamburato. Gli infissi esterni erano altresì dotati di grata in ferro esterna.

Il pavimento interno è in parte in gres in parte in parte in laminato.

All'esterno dell'abitazione, in corrispondenza dell'ingresso, è presente una tettoia realizzata in travetti in legno.

La zona coperta a tettoia si presentava pavimentata con pezzame di pietra, presente in tutta la pavimentazione della corte esterna del fabbricato.

PARTI COMUNI

Limitatamente alle parti comuni, si evidenzia che nell'atto di compravendita del 2003 (tra il soggetto esecutato e la precedente proprietaria), nella vendita dell'immobile (comprensivo anche dell'altra porzione, oggi identificata al Bene n° 2), veniva compresa una parte di corte esterna pari a mq 222: cfr atto del 2003 " unità immobiliare di 11,5 vani catastali con annessi area di pertinenza esclusiva di circa 222 mq [...]".

Infatti, come già evidenziato, la precedente particella (ex sub 19) era comprensiva altresì della corte (ex su 19). Si rileva però la corte (ad oggi non compresa nell'attuale identificativo catastale del bene), non risulta materializzata sul terreno da alcuna recinzione e/o cancellata.

Inoltre si specifica che tale divisione veniva effettuata esclusivamente nell'elaborato catastale Do.C.Fa del 2003 (Allegato 19).

Relativamente alla restante parte di corte, dove è presente altresì la cancellata di ingresso, nell'atto di compravendita del 2003 veniva specificato esclusivamente che: cfr atto compravendita 2003 "quanto venduto si intende trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova [...], con tutti gli accessori e pertinenze, usi diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive inerenti e con la comproprietà degli spazi ed enti in comune all'interno del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare compravenduta, così come per legge".

Limitatamente allo stradello privato esterno, che conduce fino alla strada locale Luigi Cristini, anch'esso interdetto da cancellata di accesso, si evidenzia che la venditrice sig.ra ***** era proprietaria della quota di 1/6 della stradello in virtù dell'atto di donazione e permuta dell'11/02/1976 rep 37873, con cui la stessa era diventata altresì proprietaria dell'intera particella di terreno oggi costituente l'ente urbano dei fabbricati ivi presenti (particella 539).

Si precisa che nell'atto del 2003, non viene fatta alcuna menzione della quota di stradello privato sopra citato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Relativamente alla servitù, si evidenzia che non viene espressamente citata alcuna servitù, ad eccezione di quelle esistenti di fatto: cfr atto compravendita 2003 "quanto venduto si intende trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova [...], con tutti gli accessori e pertinenze, usi diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive inerenti e con la comproprietà degli spazi ed enti in comune all'interno del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare compravenduta, così come per legge".

Si precisa che l'ingresso alla particella 539, avviene mediante uno stradello privato confluyente nella via locale Via Luigi Cristini, catastalmente individuato alla particella 589 (per la parte relativa all'ingresso carrabile). La particella 589 è di proprietà della signora ***** (soggetto estraneo alla procedura), per la quota di 2/12, derivante dall'atto di divisione per notaio Giuliani, del 09/11/1974 rep. 3298.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Così come specificato negli elaborati di cui all'accesso agli atti effettuato presso il comune di Fondi, risulta che il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione, veniva costruito abusivamente nel 1978 dalla signora ***** sul terreno alla particella 539 di cui era divenuta proprietaria con atto del 1974 e successivo atto del 1976. L'immobile era composto da un piano terra, piano primo e sottotetto. L'immobile al piano terra, si componeva di due appartamenti, di cui uno in corso di costruzione al piano terra e uno al piano primo con sovrastante mansarda anch'essa in corso di costruzione. Per i 3 appartamenti e la mansarda, venne presentato dalla signora G***** una domanda di condono protocollo 1/9489 del 30/04/1986. Successivamente negli anni seguenti, i figli della signora ***** sono diventati possessori degli immobili a loro destinati dalla madre, procedendo ad effettuare ulteriori abusi (la signora ***** nel 1992 costruiva un altro appartamento, facente parte del fabbricato n° 2 dove sono presenti i beni n° 3 e 4. Tale appartamento non è oggetto di esecuzione). Nel 1988 la signora ***** prendeva possesso dell'appartamento al piano terra di proprietà della madre, ampliando nuovamente lo stesso

con ulteriori abusi. Per tali opere, la signora *****presentava domanda di condono con protocollo n. 2/3817 del 28/02/1995. La Concessione in sanatoria venne rilasciata unicamente per tutti i condoni presentati, col n. di protocollo 1136 in data 20/03/2000.

Dalla relazione tecnica a firma del geom. Venturi, allegata alla domanda di condono risulta che:

- l'appartamento ha fondazione a sacco,
- la struttura portante è in c.a.;
- i solai sono in latero cemento;
- la finitura delle pareti interne ed esterne è a intonaco (con paramento in pezzame di pietra fino all'altezza di 1 ml così come rilevato nel sopralluogo);
- gli infissi sono in alluminio e legno;
- il pavimento, principalmente in ceramica.

L'appartamento ha annessi destinati a cantina e box auto (rispettivamente beni n° 3 e 4 della presente perizia).

L'impianto di distribuzione idrica è realizzato con sistema a contatore. Dalla relazione allegata alla concessione si evince che il bene è altresì dotato di pozzo esterno (acqua non potabile).

L'impianto elettrico è quello probabilmente realizzato all'epoca di costruzione del fabbricato.

L'abitazione è servita dalla rete del gas proveniente da un bombolone esterno.

Relativamente al riscaldamento, tutti gli ambienti sono dotati di radiatori o ventilconvettori ad aria collegati alla caldaia esterna.

L'abitazione è altresì dotata di un camino, in corrispondenza della cucina e di due condizionatori in corrispondenza del salone e della camera da letto padronale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dalla signora *****in virtù della sentenza di Usucapione del 2015, oggetto di giudizio di gravame ancora pendente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1976 al 05/11/2003	*****nata a TERRACINA (LT) il *****Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Donazione e Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Mazzarella	11/02/1976	37873	3707
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2003 al 13/01/2015	***** nato a ROMA (RM) il ***** Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vitagliano	05/11/2003	328175	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/02/2015	***** nata a TERRACINA (LT) il 09/03/1973 quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	SENTENZA TRIBUNALE USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

L'atto successivo al Pignoramento riguarda la già citata SENTENZA PER USUCAPIONE del 13/01/2015 (Trascrizione n. 2016.1/2015 Reparto PI di LATINA in atti dal 11/02/2015), a cui il creditore procedente proponeva opposizione, accolta dal Tribunale di Latina con sentenza 2602/2019. La sentenza 2602/2019 veniva impugnata in Corte D'Appello da tutte e 3 le parti opposte (***** - esito impugnazione non

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Roma il 14/11/2003
 Reg. gen. 30978 - Reg. part. 6104
 Quota: 1/1
 Importo: € 667.260,00
 A favore di Abbey National P.L.C.
 Contro *****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 333.630,00
 Percentuale interessi: 3,409 %
 Rogante: Vitagliano Domenico
 Data: 05/11/2003
 N° repertorio: 328176
 Note: Ipoteca iscritta sul precedente sub 19 (graffato al 21), intero appartamento e sui sub 16 e 17 (deposito e magazzino)
- IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Roma il 25/09/2023
 Reg. gen. 24845 - Reg. part. 2631
 Quota: 1/1
 Importo: € 667.260,00
 A favore di ABBEY NATIONAL P.L.C
 Contro ***** , *****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 333.630,00
 Percentuale interessi: 3,409 %
 Rogante: Vitagliano Domenico
 Data: 05/11/2003
 N° repertorio: 328176

Trascrizioni

- Verbale Di Pignoramento degli Immobili**
 Trascritto a Terracina il 11/07/2011
 Reg. gen. 17016 - Reg. part. 11405
 Quota: 1/1
 A favore di UNICREDIT S.P.A.
 Contro *****
 Formalità a carico della procedura

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Latina il 11/02/2015

Reg. gen. 2679 - Reg. part. 2016

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE iscritta sul sub 23 - derivato dal sub 19 graffato al 21 (particella pignorata)

- **DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI**

Trascritto a Latina il 07/09/2018

Reg. gen. 20859 - Reg. part. 14831

Quota: 1/1

A favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

Contro ***** , *****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: CON LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI CHIEDE DICHIARARE L'INEFFICACIA EX ART. 404 1º COMMA C.P.C. DELLA SENTENZA DI USUCAPIONE RESA DAL TRIBUNALE DI LATINA (EX SEZIONE DISTACCATA DI TERRACINA) IL 12.01.2015 N. 31/2015.

In relazione all'elenco delle formalità si segnala che essendo stato modificato il bene oggetto di esecuzione (la particella pignorata al sub 19 graffata alla 21 non è più esistente ed ha generato gli attuali sub 23 e 24), ed essendo stata la suddetta variazione successiva ad altre trascrizioni, nella visura ipotecaria del sub 23 (Allegato 31), specificatamente, risulta esclusivamente la trascrizione del 11/02/2015 e quella relativa al rinnovo Ipoteca del 2023.

TALE PARTICELLA NON RISULTA QUINDI CATASTALMENTE PIGNORATA. Lo scrivente, riteneva comunque di inserire tutte le formalità relative alla particella di impianto al sub 19 (graffato al 21), in quanto da questa derivano le attuali particelle ai sub. 23 e 24.

NORMATIVA URBANISTICA

Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/35.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione, veniva costruito abusivamente nel 1978 dalla signora ***** (madre della signora *****) sul terreno alla particella 539 di cui era divenuta proprietaria con atto del 1974 e successivo atto del 1976.

L'immobile era composto da un piano terra, piano primo e sottotetto.

L'immobile al piano terra, si componeva di due appartamenti, di cui uno in corso di costruzione al piano terra e uno al piano primo con sovrastante mansarda anch'essa in corso di costruzione.

Per i 3 appartamenti e la mansarda, venne presentato dalla signora G***** una domanda di condono protocollo 1/9489 del 30/04/1986.

Successivamente negli anni seguenti, i figli della signora *****, divennero possessori degli immobili a loro destinati dalla madre, procedendo ad effettuare ulteriori abusi (la signora ***** nel 1992 costruiva un altro appartamento, facente parte del fabbricato n° 2 (non oggetto di esecuzione) dove sono presenti i beni n° 3 e 4.

L'appartamento attualmente accatastato al sub 23, è quello al piano terra, precedentemente di proprietà della signora ***** e passato nel 1988, nel possesso della signora *****, la quale lo ampliava nuovamente effettuando altresì ulteriori abusi. Per tali opere, la signora ***** presentava domanda di condono con protocollo n. 2/3817 del 28/02/1995. La Concessione in sanatoria venne rilasciata unicamente per tutti i condoni presentati (e quindi comprensivi di tutte le strutture edificate sulla particella 539 ad opera della signora ***** e dei suoi 3 figli), col n. di protocollo 1136 in data 20/03/2000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile non risulta regolare alla Concessione in Sanatoria n° 11136 rilasciata nel 2000.

Durante il sopralluogo, venivano riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni con cambio di destinazione d'uso di qualche ambiente;
- chiusura del portico di ingresso con conseguente incremento della cubatura abitativa;
- modifica di alcune aperture e creazione di finestre ex novo con conseguente modifica dei prospetti;
- creazione di tettoia esterna addossata sui due lati dell'abitazione, con struttura semi/chiusa.

L'attuale configurazione planimetrica dell'appartamento non era conforme neppure all'ultima planimetria catastale depositata nel 2013.

Si precisa, come specificato nel capitolo della normativa urbanistica che l'immobile è soggetto alle limitazioni imposte dal Piano Paesaggistico.

Per tali ragioni, lo scrivente considerava i costi necessari alla rimessa in pristino della tettoia a struttura aperta, e considerando nello specifico capitolo le spese relative alla presentazione della pratica per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica (oltre a quello relativo la rimessa in pristino).

Per una migliore comprensione circa le irregolarità edilizie, lo scrivente redigeva la tavola delle difformità urbanistico-catastali riferite al sub 23, che si allega alla presente (Allegato 22).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalla documentazione in atti, non si evince nessun vincolo di natura condominiale.

Si rileva comunque che l'accesso all'intera particella (la 539) avviene mediante stradello privato (di proprietà per 1/6 + 1/12 della signora *****), come da atto del 1974 e successivo atto del 1976).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Luigi Cristini

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Fondi, località Torre Canneto, una zona situata a circa 18 km dal centro.

Trattasi nello specifico di appartamento, posto al piano terra di un fabbricato situato all'interno di una corte privata accessibile da cancello esterno.

L'unità abitativa destinata a residenza costituisce il bene n° 2 dell'appartamento frazionato, precedentemente individuato al catasto del comune di Fondi Foglio 68 particella 539 subalterno 19 (graffata al sub 21- corte esterna) e, come già evidenziato, comprendeva anche un'altra parte dell'immobile (Bene n° 1).

L'odierno appartamento, è il risultato del frazionamento effettuato dal ctu geom. Sanguigni F., nell'ambito del contenzioso civile instaurato davanti al Tribunale di Latina (sez. Terracina) rg 387/2009, a seguito dei quesiti formulati dal Giudice dott. F. Catracchia riguardanti la domanda di usucapione promossa dai sig. ***** (attuale occupante del bene ed intestataria catastale dello stesso) e dai signori ***** (attuale occupante della residua porzione del bene frazionato ed intestataria catastale dello stesso - bene 1 della perizia) e ***** (attuale occupante del deposito e del box auto - beni 3 e 4 della perizia).

In relazione a tale frazionamento, relativamente alla suddetta porzione di appartamento, è dovere del CTU rilevare che:

- nella creazione delle nuove particelle (sub 23 e 24) non veniva rilevata la corte catastalmente individuata al sub 21 e graffata alla particella 19 soppressa;
- l'appartamento, fu oggetto in seguito di aggiuntivi lavori che riguardavano la creazione di una tettoia chiusa su tutti i lati. Venne presentata una SCIA nel 2017, ma la stessa riguardava un pergolato.
- per l'appartamento al sub. 24, venne creato un ingresso pedonale dallo stradello privato, passante sulla corte identificata al sub 7 (BCNC);
- l'ingresso carrabile invece, è quello comune a tutti gli altri sub ed avviene mediante una cancellata situata sulla corte alla pt 539, che immette su uno stradello privato (molto stretto), utilizzato altresì dai proprietari delle altre unità immobiliari situate nelle particelle limitrofe a quella oggetto di esecuzione. Lo stradello conduce fino alla Via locale L. Cristini ed è anch'esso interdetto da una cancellata di ingresso/uscita (Fig.25 dell'allegato 9).
- in corrispondenza della corte alla particella 539, sono altresì presenti altrui beni immobili, di proprietà di terzi soggetti e non oggetto di pignoramento.

L'intero fabbricato (Fabbricato n° 1) di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato abusivamente e condonato con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1136 del 30/03/2000.

Le domande di condono, vennero presentate da ***** (prot. 1/9489 del 30/04/1986 e prot. 2/3814 del 28/02/1995), ***** (domanda prot. 2/3815 del 28/02/1995), ***** (domanda prot. 2/3816 del 28/02/1995) e ***** ((domanda prot. 2/3817 del 28/02/1995).

Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario

pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Lege 1497/35.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il sopralluogo avveniva in data 01/04/2025 a seguito di comunicazioni pec inviate al debitore costituito a mezzo di procuratore e al creditore procedente (Allegato n° 2).

In relazione al contenzioso relativo la causa di usucapione ed al fatto che i beni erano occupati dai sig.ri ***** , lo scrivente inviava altresì una raccomandata A/R a ciascuno dei soggetti (*****), dando altresì nota dell'invio alle parti del giudizio.

L'accesso sui luoghi di causa, si svolgeva in assenza del debitore e del creditore.

Si rileva che la sig.ra ***** , non provvedeva al ritiro della raccomandata e quindi al momento del sopralluogo, rilevava una prima opposizione allo stesso, risoltasi successivamente senza particolari problematiche che permettevano allo scrivente di effettuare il rilievo metrico e fotografico del bene (rispettivamente Allegati n° 5 e 9).

A seguito della SCIA il bene era stato accatastato con un nuovo subalterno (n° 24 in sostituzione del 22), e veniva redatta una nuova planimetria catastale comprendente anche il pergolato (rilevato dal CTU come una tettoia chiusa), con un aumento dei vani catastali che da 5,5 passavano a 6.

In merito all'accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Fondi, come già evidenziato oltre alla Concessione in Sanatoria del 2000, veniva estrapolata anche copia della SCIA (Allegato 17).

Come già rilevato, la SCIA era mancante della necessaria autorizzazione della Soprintendenza dei Beni Culturali (bene soggetto al vincolo paesaggistico) e non veniva altresì reperita la documentazione relativa al certificato di Fine Lavori.

In relazione alla documentazione in atti, lo scrivente dopo aver esaminato quanto presente sul telematico, effettuava come da protocollo, le visure ipo-catastali sul portale Sister dell'Agenzia delle Entrate al fine di estrarre eventuali variazioni rispetto alla documentazione depositata relativa all'elenco delle formalità per l'immobile oggetto di esecuzione.

L'ispezione veniva effettuata , rispetto l'arco temporale dal 02/01/1974 al 14/05/2025, rispetto al nominativo dell'esecutato e alla particella stessa (rispettivamente allegati n°18 e 32) e confermava quanto già presente nella documentazione reperita sul telematico (certificazione ventennale relativa ai beni oggetto di esecuzione).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Al fine di verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cpc nonché reperire gli estremi riferiti al titolo abilitativo dell'appartamento oggetto di esecuzione, lo scrivente reperiva la copia relativa l'atto di permuta e donazione per notaio Mazzarella del 1976 Rep.37873 e l'atto di Divisione notaio Giuliani del 1974 Rep. 3298 (rispettivamente Allegati 41 e 42), con il quale la sig.ra *****diveniva proprietaria della particella n° 539 su cui venivano edificati i beni oggetto di causa (ed altri beni non oggetto di esecuzione).

In relazione alla corte esterna (ex particella 21 graffata alla ex particella 19), si segnala che gli attuali subalterni catastali (n° 23 e 24), non venivano graffati alla corte esterna (ex sub. 21).

La corte esterna, era stata originata mediante variazione catastale del settembre 2003 (allegato 19), mediante deposito di Do.C.Fa. (Documento Catasto Fabbricati), avente causale "FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO".

In merito a tale divisione, si evidenzia che, il sopralluogo effettuato dallo scrivente rilevava che la stessa non era materializzata sul terreno da nessuna recinzione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

LATINA (LT)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***** (Abitazione 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile risulta catastalmente di proprietà alla signora ***** (soggetto non esecutato).

Tale intestazione deriva dalla SENTENZA PER USUCAPIONE del 13/01/2015 (Trascrizione n. 2016.1/2015 Reparto PI di LATINA in atti dal 11/02/2015). Il creditore procedente, mediante atto di citazione notificato alle parti nella causa civile di opposizione ex art 404 (rg 4535/2018), si opponeva alla sentenza di usucapione del 2015.

Il Tribunale di Latina con sentenza 2602/2019, accoglieva l'opposizione proposta dal creditore procedente dichiarando l'inefficacia ex art. 404 cpc e l'inopponibilità nei suoi confronti della sentenza di usucapione n° 31/2015 resa dal Tribunale di Latina (sezione distaccata ex Terracina).

Tale sentenza veniva impugnata da tutte e 3 le parti opposte (*****).

Nell'ambito del procedimento de quo, il G.E. con ordinanza del 25/06/2024:

- rilevava che "la Corte d'Appello doveva ancora pronunciarsi sull'impugnazione della sentenza n. 2602/2019 del Tribunale di Latina, di accoglimento della domanda ex art. 404 c.p.c. promossa dalla banca procedente con

riferimento alla sentenza di usucapione ottenuta da *****" (udienza fissata al 12/12/2024);

- considerava che "la revoca della pronuncia dichiarativa dell'acquisto per intervenuto usucapione, operata dalla sentenza del Tribunale di Latina nel giudizio ex art. 404 c.p.c., ancorché non definitiva, determinava la caducazione della decisione con la quale è stato dichiarato l'acquisto a titolo originario in favore di *****",
- riteneva, pertanto, "che allo stato, non c'è un titolo opponibile ai creditori, che possa risultare ostativo alla vendita e neppure che giustifichi la permanenza nell'immobile dei soggetti sopra indicati"; ritenuto, pertanto, che non vi sia motivo di differire ulteriormente la vendita, posto che ciò equivarrebbe ad una sospensione di fatto dell'esecuzione;
- Disponeva con successiva udienza, l'emissione dell'ordinanza di vendita dei beni, "ritenuto, pertanto, che non vi sia motivo di differire ulteriormente la vendita, posto che ciò equivarrebbe ad una sospensione di fatto dell'esecuzione".

Si precisa che il regime patrimoniale del bene è quello riferito al soggetto esecutato, che contraeva matrimonio in data 26/03/2016 con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio del regime di separazione di beni (Allegato 23).

CONFINI

L'appartamento al piano terra, isolato su 3 lati, confina:

- a nord con l'appartamento identificato al sub 23, oggetto di esecuzione (bene n° 1);
- a sud con la corte precedentemente identificata al sub 21, ed attualmente sprovvista di subalterno e con il sub.7 (BCNC);
- a est con la particella 1189;
- a est, con l'area di distacco del fabbricato (costituente altresì il passaggio fino alla cancellata carrabile di ingresso comune) e con la particella 1189 (stradello privato).

Si accede al bene mediante un duplice accesso:

- una cancellata pedonale che immette direttamente sullo stradello privato (particella 175, di proprietà per 1/6 della sig.ra *****- soggetto estraneo alla procedura);
- una cancellata carrabile situata sulla corte comune che immette sullo stradello privato (particella 589 - di proprietà di 2/12 della sig.ra *****- soggetto non esecutato) che conduce fino alla strada locale Via Luigi Cristini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,70 m	T
Tettoia esterna	14,00 mq	14,00 mq	0,15	2,10 mq	0,00 m	
cortile esterno	111,00 mq	111,00 mq	0,10	11,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				88,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In relazione alla tettoia esterna, si evidenzia che ai fini del calcolo della superficie, veniva considerata l'area come tettoia scoperta: lo scrivente considerava nel relativo capitolo (deprezzamenti al valore), i costi relativi alla redazione della pratica al comune di Fondi comprendente anche la pratica per la Soprintendenza dei BC, visto il vincolo paesaggistico, e i costi riferiti alla demolizione della parte laterale alla tettoia vista la completa chiusura attuale della struttura.

Relativamente alla corte graffata all'ex sub 21, della superficie di 222 mq, attualmente indivisa catastalmente tra i due subalterni costituenti l'ex particella 19 pignorata, (Bene 1 e 2 oggetto di esecuzione) ai fini della stima, veniva considerata la metà dell'area per ciascun appartamento, e quindi 111,00 mq per ciascun sub.

Come già rilevato si evidenzia inoltre che la graffatura della corte non è compresa negli attuali subalterni derivanti dalla particella soppressa al sub. 19.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1986 al 19/09/2003	*****nata a TERRACINA (LT) il *****- quota 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 539, Sub. 3 Categoria A3, Cons. 5.5
Dal 19/09/2003 al 05/11/2003	*****nata a TERRACINA (LT) il *****- quota 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 539, Sub. 19 Categoria A3 Cl.3, Cons. 11,5 Rendita € 772,10 Piano T Graffato alla particella 21
Dal 05/11/2003 al 09/05/2013	***** nato a ROMA (RM) il ***** quota 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 539, Sub. 19 Categoria A3 Cl.3 Superficie catastale 11,5 mq Rendita € 772,10 Piano T Graffato alla particella 21
Dal 09/05/2013 al 13/01/2015	***** nato a ROMA (RM) il ***** quota 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 539, Sub. 22 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5.5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 369,27 Piano T Graffato NO
Dal 13/01/2015 al 22/02/2018	***** nata a TERRACINA (LT) il ***** QUOTA 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 539, Sub. 22 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 369,27 Piano T Graffato no

Dal 22/02/2018 al 12/05/2025	***** nata a TERRACINA (LT) il ***** QUOTA 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 539, Sub. 24 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 104 mq Rendita € 402,84 Piano T Graffato NO
------------------------------	--	---

L'appartamento, facente parte del fabbricato n° 1, veniva costruito abusivamente dalla signora ***** e dalla stessa donato nel 1986 come unità immobiliare in corso di costruzione al piano terra. La signora ***** nel 1990 prese possesso del fabbricato, ampliandolo verso il lato sud e presentando per lo stesso una domanda di condono, poi rilasciato nel 2000 (dati desunti dalla relazione tecnica allegata alla Concessione Edilizia).

IL bene è catastalmente in testa a un soggetto terzo (diverso dall'esecutato) in virtù della Sentenza di Usucapione del 13/01/2015. Si allega alla presente, il Do.C.Fa. redatto dal CTU geom. F.Sanguigni nel procedimento dell'usucapione (Allegato 20) in cui veniva suddiviso l'appartamento di 11,5 vani catastali precedentemente classato come sub unico (ex sub 19 graffato alla particella 21) e cambiata l'intestazione dello stesso (dal soggetto esecutato, proprietario del bene a quello usucapiente).

Nel 2018, l'attuale soggetto terzo (*****), depositava una SCIA per la realizzazione del pergolato esterno (che al momento del sopralluogo si presentava completamente chiuso), ampliando i vani da 5.5 a 6 e modificando il subalterno (da n° 22 al n° 24).

Si allegano le visure storiche catastali del bene (Allegato 26).

Si evidenzia, che l'attuale particella catastalmente individuata al sub 24, non risulta graffata alla corte esterna (ex particella 21).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	539	24		A3	3	6	104 mq	402,84 €	T	NO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
68	539						000914 mq			no	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è più corrispondenza catastale in quanto non risulta l'apertura in corrispondenza della cucina, non inserita nella planimetria catastale (e modificata rispetto al titolo abilitativo). Inoltre il pergolato indicato nella planimetria attuale del 2ub. 24 in realtà è una tettoia chiusa su tutti i lati.

Si allega alla presente, la tavola relativa le difformità urbanistico-catastali riscontrate in occasione del sopralluogo (Allegato 27).

PRECISAZIONI

Visti i documenti catastali e quelli urbanistici, si rileva che l'immobile identificato nel Pignoramento non corrisponde più al reale, in quanto il pignoramento è riferito all'intero appartamento (ex sub. 19 graffato alla corte esterna 21), non più esistente in quanto frazionato nell'ambito del procedimento di usucapione menzionato.

Come già evidenziato si riferisce che l'accorpamento dell'appartamento come unico subalterno (l'ex sub. 19), in realtà venne eseguito in difformità dal titolo abilitativo della concessione in sanatoria del 2000: si ribadisce infatti che l'attuale divisione del bene venne concepita fin dalla sua costruzione così come documentato dalla pratica stessa e dall'allegata relazione a firma del tecnico all'ora incaricato geom. G. Venturi.

Si rileva quindi che il frazionamento effettuato nel 2013 nell'ambito del procedimento dell'usucapione, è altresì legittimo sotto il profilo urbanistico.

Si rileva unicamente che, nel frazionamento non venne indicata la corte esterna, precedentemente graffata all'intero appartamento al sub 21, ad oggi catastalmente soppresso.

L'attuale corte esterna non risulta ad oggi identificata da nessun subalterno.

PATTI

Non si evidenziano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è stato recentemente oggetto di manutenzione ordinaria e si presentava in buono stato di conservazione.

L'interno dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo era occupato da oggetti, mobilia ed utensili vari di proprietà della signora *****.

La pavimentazione, veniva realizzata in parte in cotto e gres porcellanato.

Erano presenti n° 2 servizi igienici: uno corredato da doccia, vaso, bidè e lavabo in adiacenza alla cameretta e l'altro, ricavato nel sottoscala che conduce all'appartamento al piano primo (non oggetto di esecuzione).

Entrambi i servizi igienici presentavano le pareti rivestite da piastrelle in ceramica a tutta altezza. Si rappresenta che nell'abitazione, diverse stanze erano rivestite da paramenti murari di vario genere (in listelli o simil pietra).

Gli infissi esterni ed interni sono in buono stato di conservazione, realizzati rispettivamente in alluminio/pvc e legno tamburato. Gli infissi esterni erano altresì dotati di grata in ferro esterna.

All'esterno dell'abitazione, in corrispondenza del lato sinistro dell'ingresso, è presente una tettoia realizzata in

travetti in legno, interamente chiusa ai lati dalla muratura e da pannellature in pvc (effetto vetro) e in legno. La zona coperta a tettoia si presentava pavimentata con piastrelle in ceramica. Nella tettoia era presente la caldaia ed era utilizzata come zona stenditoio/lavatoio. In corrispondenza del cortile esterno, pavimentato con pezzame di travertino, era presente un vano tecnico non rilevato negli elaborati della Concessione in Sanatoria. Era presente una recinzione esterna in muratura, alla quale veniva in parte addossata una siepe sempreverde.

PARTI COMUNI

Limitatamente alle parti comuni, si evidenzia che nell'atto di compravendita del 2003 (tra il soggetto esecutato e la precedente proprietaria), nella vendita dell'immobile (comprensivo anche dell'altra porzione, oggi identificata al Bene n° 1), veniva compresa una parte di corte esterna pari a mq 222: cfr atto del 2003 " unità immobiliare di 11,5 vani catastali con annessi area di pertinenza esclusiva di circa 222 mq [...]".

Infatti, come già evidenziato, la precedente particella (ex sub 19) era comprensiva altresì della corte (ex su 19). Si rileva però la suddetta corte (ad oggi non compresa nell'attuale identificativo catastale del bene), non risulta materializzata sul terreno da alcuna recinzione e/o cancellata divisoria tra i due fabbricati.

Inoltre si specifica che tale divisione veniva effettuata esclusivamente nell'elaborato catastale Do.C.Fa del 2003 (Allegato 19).

Relativamente alla restante parte di corte, dove è presente altresì la cancellata di ingresso carrabile, nell'atto di compravendita del 2003 veniva specificato esclusivamente che: cfr atto compravendita 2003 "quanto venduto si intende trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova [...], con tutti gli accessori e pertinenze, usi diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive inerenti e con la comproprietà degli spazi ed enti in comune all'interno del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare compravenduta, così come per legge".

Limitatamente allo stradello privato esterno, che conduce fino alla strada locale Luigi Cristini, anch'esso interdetto da cancellata di accesso, si evidenzia che la venditrice sig.ra ***** era proprietaria della quota di 1/6 della stradello in virtù dell'atto di donazione e permuta dell'11/02/1976 rep 37873, con cui la stessa era diventata altresì proprietaria dell'intera particella di terreno oggi costituente l'ente urbano dei fabbricati ivi presenti (particella 539).

Si precisa che nell'atto del 2003, non viene fatta alcuna menzione della quota di stradello privato sopra citato e che lo stesso invece, risulta di proprietà di un altro soggetto (la signora *****), estraneo all'esecuzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Relativamente alla servitù, si evidenzia che non viene espressamente citata alcuna servitù, ad eccezione di quelle esistenti di fatto: cfr atto compravendita 2003 "quanto venduto si intende trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova [...], con tutti gli accessori e pertinenze, usi diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive inerenti e con la comproprietà degli spazi ed enti in comune all'interno del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare compravenduta, così come per legge".

Si precisa che l'ingresso alla particella 539, avviene mediante uno stradello privato confluyente nella via locale Via Luigi Cristini, catastalmente individuato alla particella 589 (per la parte relativa all'ingresso carrabile), e particella 175 (per la parte relativa l'ingresso pedonale esclusivo per il sub. 24 e altri sub. non oggetto di esecuzione collocati al piano 1° del fabbricato). Le particelle 589 e 175, sono di proprietà della signora ***** (soggetto estraneo alla procedura), rispettivamente per la quota di 2/12 e 1/6, derivante dall'atto di divisione per notaio Giuliani, del 09/11/1974 rep. 3298.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Così come specificato negli elaborati di cui all'accesso agli atti effettuato presso il comune di Fondi, risulta che il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione, veniva costruito abusivamente nel 1978 dalla signora *****sul terreno alla particella 539 di cui era divenuta proprietaria con atto del 1974 e successivo atto del 1976. L'immobile era composto da un piano terra, piano primo e sottotetto. L'immobile al piano terra, si componeva di due appartamenti, di cui uno in corso di costruzione al piano terra e uno al piano primo con sovrastante mansarda anch'essa in corso di costruzione. Per i 3 appartamenti e la mansarda, venne presentato dalla signora G***** una domanda di condono protocollo 1/9489 del 30/04/1986. Successivamente negli anni seguenti, i figli della signora *****, sono diventati possessori degli immobili a loro destinati dalla madre, procedendo ad effettuare ulteriori abusi (la signora ***** nel 1992 costruiva un altro appartamento, facente parte del fabbricato n° 2 dove sono presenti i beni n° 3 e 4. Tale appartamento non è oggetto di esecuzione). Nel 1988 la signora *****, prendeva possesso dell'appartamento al piano terra di proprietà della madre, ampliando nuovamente lo stesso con ulteriori abusi. Per tali opere, la signora *****presentava domanda di condono con protocollo n. 2/3817 del 28/02/1995. La Concessione in sanatoria venne rilasciata unicamente per tutti i condoni presentati, col n. di protocollo 1136 in data 20/03/2000.

Dalla relazione tecnica a firma del geom. Venturi, allegata alla domanda di condono risulta che:

- l'appartamento ha fondazione a sacco,
- la struttura portante è in c.a.;
- i solai sono in latero cemento;
- la finitura delle pareti interne ed esterne è a intonaco (con paramento in pezzame di pietra fino all'altezza di 1 ml così come rilevato nel sopralluogo);
- gli infissi sono in alluminio e legno;
- il pavimento, principalmente in ceramica.

L'appartamento ha annessi destinati a cantina e box auto (rispettivamente beni n° 3 e 4 della presente perizia).

L'impianto di distribuzione idrica è realizzato con sistema a contatore. Dalla relazione allegata alla concessione si evince che il bene è altresì dotato di pozzo esterno (acqua non potabile).

L'impianto elettrico è quello probabilmente realizzato all'epoca di costruzione del fabbricato.

L'abitazione è servita dalla rete del gas proveniente da un bombolone esterno.

Relativamente al riscaldamento, tutti gli ambienti sono dotati di radiatori o ventilconvettori ad aria collegati alla caldaia esterna.

L'abitazione è altresì dotata di un camino, in corrispondenza della cucina e di due condizionatori in corrispondenza del salone e della camera da letto padronale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dalla signora ***** in virtù della sentenza di Usucapione del 2015, oggetto di giudizio di gravame ancora pendente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1976 al 05/11/2003	***** nata a TERRACINA (LT) il ***** Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Donazione e Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Mazzarella	11/02/1976	37873	3707
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2003 al 13/01/2015	***** nato a ROMA (RM) il ***** Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vitagliano	05/11/2003	328175	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/02/2015	***** nata a TERRACINA (LT) il ***** quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	SENTENZA TRIBUNALE USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA EX SEZIONE DISTACCATA DI TERRACINA	13/01/2015	31	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	11/02/2015	2677	2014
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

L'atto successivo al Pignoramento riguarda la già citata SENTENZA PER USUCAPIONE del 13/01/2015 (Trascrizione n. 2016.1/2015 Reparto PI di LATINA in atti dal 11/02/2015), a cui il creditore procedente proponeva opposizione, accolta dal Tribunale di Latina con sentenza 2602/2019. La sentenza 2602/2019 veniva impugnata in Corte D'Appello da tutte e 3 le parti opposte (******) - esito impugnazione non noto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 14/11/2003
Reg. gen. 30978 - Reg. part. 6104
Quota: 1/1
Importo: € 667.260,00
A favore di Abbey National P.L.C.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 333.630,00
Percentuale interessi: 3,409 %
Rogante: Vitagliano Domenico
Data: 05/11/2003
N° repertorio: 328176
Note: Ipoteca iscritta sul precedente sub 19 (graffato al 21), intero appartamento e sui sub 16 e 17 (deposito e magazzino)
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 25/09/2023
Reg. gen. 24845 - Reg. part. 2631
Quota: 1/1
Importo: € 667.260,00
A favore di ABBEY NATIONAL P.L.C.
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 333.630,00
Percentuale interessi: 3,409 %
Rogante: Vitagliano Domenico
Data: 05/11/2003
N° repertorio: 328176

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento degli Immobili**

Trascritto a Terracina il 11/07/2011
Reg. gen. 17016 - Reg. part. 11405
Quota: 1/1
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Latina il 11/02/2015
Reg. gen. 2677 - Reg. part. 2014
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente

Note: SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE iscritta sul sub 22 (attuale sub 24) - derivato dal sub 19 graffato al 21 (particella pignorata)

- **DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI**

Trascritto a Latina il 07/09/2018
Reg. gen. 20859 - Reg. part. 14831
Quota: 1/1
A favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L.
Contro ***** , *****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: CON LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI CHIEDE DICHIARARE L'INEFFICACIA EX ART. 404 1º COMMA C.P.C. DELLA SENTENZA DI USUCAPIONE RESA DAL TRIBUNALE DI LATINA (EX SEZIONE DISTACCATA DI TERRACINA) IL 12.01.2015 N. 31/2015.

In relazione all'elenco delle formalità si segnala che essendo stato modificato il bene oggetto di esecuzione (la particella pignorata al sub 19 graffata alla 21 non è più esistente ed ha generato gli attuali sub 23 e 24), ed essendo stata la suddetta variazione successiva ad altre trascrizioni, nella visura ipotecaria del sub 24 (Allegato 32), specificatamente, risulta esclusivamente la trascrizione del 11/02/2015 e quella relativa al rinnovo Ipoteca del 2023.

TALE PARTICELLA NON RISULTA QUINDI CATASTALMENTE PIGNORATA. Lo scrivente, riteneva comunque di inserire tutte le formalità relative alla particella di impianto al sub 19 (graffato al 21), in quanto da questa derivano le attuali particelle ai sub. 23 e 24.

NORMATIVA URBANISTICA

Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario

pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Lege 1497/35.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione, veniva costruito abusivamente nel 1978 dalla signora ***** (madre della signora *****) sul terreno alla particella 539 di cui era divenuta proprietaria con atto del 1974 e successivo atto del 1976.

L'immobile era composto da un piano terra, piano primo e sottotetto.

L'immobile al piano terra, si componeva di due appartamenti, di cui uno in corso di costruzione al piano terra (quello corrispondente al sub 24) e uno al piano primo con sovrastante mansarda anch'essa in corso di costruzione.

Per i 3 appartamenti e la mansarda, venne presentato dalla signora ***** una domanda di condono protocollo 1/9489 del 30/04/1986.

L'appartamento attualmente accatastato al sub 24, è quello al piano terra, precedentemente di proprietà della signora ***** e passato nel possesso della signora ***** dal 1990, la quale lo ampliava nuovamente effettuando altresì ulteriori abusi. Per tali opere, la signora ***** presentava domanda di condono con protocollo n. 2/3817 del 28/02/1995. La Concessione in sanatoria venne rilasciata unicamente per tutti i condoni presentati (e quindi comprensivi di tutte le strutture edificate sulla particella 539 ad opera della signora ***** e dei suoi 3 figli), col n. di protocollo 1136 in data 20/03/2000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile non risulta regolare alla Concessione in Sanatoria n° 11136 rilasciata nel 2000.

Durante il sopralluogo, venivano riscontrate le seguenti difformità:

- chiusura del portico di ingresso con conseguente incremento della cubatura abitativa;
- modifica dell'apertura in corrispondenza della cucina con conseguente modifica dei prospetti;

- creazione di tettoia esterna chiusa su tutti i lati, realizzata a confine, e realizzata con SCIA come pergolato.

Si precisa, come specificato nel capitolo della normativa urbanistica che l'immobile è soggetto alle limitazioni imposte dal Piano Paesaggistico.

Per tali ragioni, lo scrivente considerava i costi necessari alla rimessa in pristino della tettoia a pergolato e considerando nello specifico capitolo le spese relative alla presentazione della pratica per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica (oltre a quello relativo la rimessa in pristino).

Per una migliore comprensione circa le irregolarità edilizie, lo scrivente redigeva la tavola delle difformità urbanistico-catastali riferite al sub 24, che si allega alla presente (Allegato 27).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalla documentazione in atti, non si evince nessun vincolo di natura condominiale.

Si rileva comunque che l'accesso all'intera particella (la 539) avviene mediante stradello privato identificato alle particelle 175 e 589 (di proprietà rispettivamente per 1/6 + 1/12 della signora *****), come da atto del 1974 e successivo atto del 1976).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Luigi Cristini

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Fondi, località Torre Canneto, una zona situata a circa 18 km dal centro.

Trattasi nello specifico di un deposito, posto al piano terra di un fabbricato situato all'interno di una corte privata accessibile da cancello carrabile esterno.

L'unità immobiliare destinata a magazzino, fa parte del 2° fabbricato ubicato sulla corte catastalmente individuata alla particella 539 (il primo fabbricato è quello dove sono ubicati il bene n° 1 e 2 oggetto di esecuzione).

L'intera costruzione, fu edificata abusivamente dalla signora *****. (soggetto estraneo all'esecuzione) nel 1992, ed era comprensiva di un piccolo appartamento (non soggetto ad esecuzione), un magazzino e un box (soggetti ad esecuzione, rispettivamente beni 3 e 4 della perizia).

Per tali immobili, veniva presentata dalla signora una domanda di condono nel 1994 protocollata al n° 6440 nel 28/02/1995, a cui seguì un'unica concessione in Sanatoria rilasciata nel 2000 prt. 1116, e riferita a tutte le costruzioni insistenti sulla particella 539 (fabbricato 1 e 2 comprendenti anche altri beni non oggetto di esecuzione).

Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Lege 1497/35.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il sopralluogo avveniva in data 01/04/2025 a seguito di comunicazioni pec inviate al debitore costituito a mezzo di procuratore e al creditore procedente (Allegato n° 2).

In relazione al contenzioso relativo la causa di usucapione ed al fatto che i beni erano occupati dai sig.ri *****, lo scrivente inviava altresì una raccomandata A/R a ciascuno dei soggetti (*****), dando altresì nota dell'invio alle parti del giudizio.

L'accesso sui luoghi di causa, si svolgeva in assenza del debitore e del creditore.

Lo scrivente effettuava il rilievo metrico e fotografico del bene (rispettivamente Allegati n° 6 e 10).

In relazione alla documentazione in atti, lo scrivente dopo aver esaminato quanto presente sul telematico, effettuava come da protocollo, le visure ipo-catastali sul portale Sister dell'Agenzia delle Entrate al fine di estrarre eventuali variazioni rispetto alla documentazione depositata relativa all'elenco delle formalità per l'immobile oggetto di esecuzione.

L'ispezione veniva effettuata, rispetto l'arco temporale dal 02/01/1974 al 14/05/2025, rispetto al nominativo dell'esecutato e alla particella stessa (rispettivamente allegati n°18 e 33) e confermava quanto già presente nella documentazione reperita sul telematico (certificazione ventennale relativa ai beni oggetto di esecuzione).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Al fine di verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cpc nonché reperire gli estremi riferiti al titolo abilitativo del magazzino oggetto di esecuzione, lo scrivente reperiva la copia relativa l'atto di permuta e donazione per notaio Mazzarella del 1976 Rep.37873 e l'atto di Divisione notaio Giuliani del 1974 Rep. 3298 (rispettivamente Allegati 41 e 42), con il quale la sig.ra *****diveniva proprietaria della particella n° 539 su cui venivano edificati i beni oggetto di causa (ed altri beni non oggetto di esecuzione). Si relaziona che durante il sopralluogo, veniva rilevata una tettoia addossata al magazzino e al bene n° 4 (oggetto di esecuzione), e che la stessa veniva realizzata senza titolo abilitativo sulla corte esterna precedentemente graffiata al sub 21 (subalterno soppresso perchè graffiato alla ex particella 19).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

LATINA (LT)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***** (Abitazione 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile risulta catastalmente di proprietà del signor ***** (soggetto non esecutato).

Tale intestazione deriva dalla SENTENZA PER USUCAPIONE del 13/01/2015 (Trascrizione n. 2016.1/2015 Reparto PI di LATINA in atti dal 11/02/2015). Il creditore procedente, mediante atto di citazione notificato alle parti nella causa civile di opposizione ex art 404 (rg 4535/2018), si opponeva alla sentenza di usucapione del 2015.

Il Tribunale di Latina con sentenza 2602/2019, accoglieva l'opposizione proposta dal creditore procedente dichiarando l'inefficacia ex art. 404 cpc e l'inopponibilità nei suoi confronti della sentenza di usucapione n° 31/2015 resa dal Tribunale di Latina (sezione distaccata ex Terracina).

Tale sentenza veniva impugnata da tutte e 3 le parti opposte (*****).

Nell'ambito del procedimento de quo, il G.E. con ordinanza del 25/06/2024:

- rilevava che "la Corte d'Appello doveva ancora pronunciarsi sull'impugnazione della sentenza n. 2602/2019 del Tribunale di Latina, di accoglimento della domanda ex art. 404 c.p.c. promossa dalla banca procedente con riferimento alla sentenza di usucapione ottenuta da *****" (udienza fissata al 12/12/2024);

- considerava che "la revoca della pronuncia dichiarativa dell'acquisto per intervenuto usucapione, operata dalla sentenza del Tribunale di Latina nel giudizio ex art. 404 c.p.c., ancorché non definitiva, determinava la caducazione della decisione con la quale è stato dichiarato l'acquisto a titolo originario in favore di *****",

- riteneva, pertanto, "che allo stato, non c'è un titolo opponibile ai creditori, che possa risultare ostativo alla vendita e neppure che giustifichi la permanenza nell'immobile dei soggetti sopra indicati";

ritenuto, pertanto, che non vi sia motivo di differire ulteriormente la vendita, posto che ciò equivarrebbe ad una sospensione di fatto dell'esecuzione;

- Disponeva con successiva udienza, l'emissione dell'ordinanza di vendita dei beni, "ritenuto, pertanto, che non vi sia motivo di differire ulteriormente la vendita, posto che ciò equivarrebbe ad una sospensione di fatto dell'esecuzione".

Si precisa che il regime patrimoniale del bene è quello riferito al soggetto esecutato, che contraeva matrimonio in data

26/03/2016 con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio del regime di separazione di beni (Allegato 23).

CONFINI

Il magazzino al piano terra, facente parte del fabbricato n° 2, confina:

- a nord con proprietà di terzi soggetti (particella 792);
- a sud con il box auto al sub- 16 (bene n. 4 della perizia);
- a est, con proprietà di terzi soggetti (particella 1190);
- a ovest, con la tettoia edificata senza titolo sulla particella 539 (indivisa tra le parti).

Si accede al bene mediante una cancellata carrabile situata sulla corte comune che immette sullo stradello privato (particella 589 - di proprietà di 2/12 della sig.ra *****. - soggetto non esecutato) che conduce fino alla strada locale Via Luigi Cristini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	18,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	20,00 mq
--	-----------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In relazione magazzino, si evidenzia che ai fini del calcolo della superficie, non veniva considerata l'area coperta da tettoia visto che la stessa veniva realizzata senza il titolo abilitativo e considerato la non sanabilità della stessa dato anche la notevole dimensione.

Relativamente alla corte esterna, prospiciente l'ingresso del magazzino ed attualmente coperta dalla tettoia, veniva identificata nello schema allegato alla planimetria catastale scala 1: 500, ma si precisa che la stessa non risulta identificata da nessun sub, nè risulta alcuna graffatura al subalterno identificativo del magazzino (n° 16). Nessuna menzione, in merito alla suddetta porzione di corte, inoltre, veniva reperita nei titoli di proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/1998 al 06/12/2000	*****nata a TERRACINA (LT) il *****- quota 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 539, Sub. 14 Categoria F3 Superficie catastale 18 mq Graffato graffato alla particella 15
Dal 06/12/2000 al 05/11/2003	*****nata a TERRACINA (LT) il *****- quota 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 539, Sub. 16 Categoria C2 Cl.4, Cons. 18 Rendita € 47,41 Piano T Graffato no
Dal 05/11/2003 al 13/01/2015	***** nato a ROMA (RM) il *****quota 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 539, Sub. 16 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 18 mq Rendita € 47,41 Piano T Graffato no
Dal 13/01/2015 al 13/05/2025	***** nato a TERRACINA il 27/10/1963 *****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 539, Sub. 16 Categoria C2 Cl.4, Cons. 18 Superficie catastale 20 mq Rendita € 47,41 Piano T Graffato no

Il magazzino, facente parte del fabbricato n° 2, veniva costruito abusivamente dalla signora ***** e dalla stessa condonato nel 1995 come unità immobiliare in corso di costruzione al piano

terra.

Dalla relazione tecnica allegata alla Concessione in sanatoria, non è noto l'anno in cui il sig. ***** (terzo soggetto estraneo all'esecuzione) prendeva possesso del bene.

IL bene è catastalmente in testa al signor ***** in virtù della Sentenza di Usucapione del 13/01/2015.

Si allegano le visure storiche catastali del bene (Allegato 26).

Si evidenzia, che l'attuale particella catastalmente individuata al sub 16, non risulta graffata alla corte esterna (ex particella 15 all'impianto).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	539	16		C2	4	18	20 mq	47,41 €	T	no

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
68	539						000914 mq				no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La corrispondenza catastale c'è, fatta eccezione per la tettoia realizzata nella parte di corte prospiciente l'ingresso al magazzino (non autorizzata da alcun titolo abilitativo).

PRECISAZIONI

Visti i documenti catastali e quelli urbanistici, si rileva che l'immobile identificato nel Pignoramento corrisponde al reale, fatta eccezione per la tettoia realizzata nella parte prospiciente l'ingresso (non autorizzata

da alcun titolo abilitativo rilevato dalla scrivente nell'accesso agli atti al comune).

Si rileva inoltre che, l'attuale corte esterna (quella coperta da tettoia), nell'elaborato planimetrico all'impianto e nella precedente particella catastale del magazzino (ex sub. 14), era stata graffata ad alta particella (ex sub 14 graffato alla particella sub. 15). Allo stato attuale non risulta alcuna graffatura e nessuna esclusività derivante da frazionamenti e/o atti notarili.

PATTI

Non si evidenziano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione del bene è grezzo: la pavimentazione era in cemento, e le pareti perimetrali prive di pittura.

Non era possibile rilevare la presenza di eventuale umidità di risalita a causa del gran quantitativo di materiale vario addossato alle pareti.

PARTI COMUNI

Limitatamente alle parti comuni, si evidenzia che come già rilevato in precedenza, che la corte alla particella 539 risultò allo stato attuale indivisa tra i beni su di essa insistenti.

Nell'atto di compravendita del 2003, con cui i beni venivano trasferiti al soggetto esecutato, veniva specificato esclusivamente che: cfr atto compravendita 2003 "quanto venduto si intende trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova [...], con tutti gli accessori e pertinenze, usi diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive inerenti e con la comproprietà degli spazi ed enti in comune all'interno del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare compravenduta, così come per legge".

Limitatamente allo stradello privato esterno, che conduce fino alla strada locale Luigi Cristini, anch'esso interdetto da cancellata di accesso, si evidenzia che la venditrice sig.ra ***** era proprietaria della quota di 1/6 della stradello in virtù dell'atto di donazione e permuta dell'11/02/1976 rep 37873, con cui la stessa era diventata altresì proprietaria dell'intera particella di terreno oggi costituente l'ente urbano dei fabbricati ivi presenti (particella 539).

Si precisa che nell'atto del 2003, non viene fatta alcuna menzione della quota di stradello privato sopra citato e che lo stesso invece, risulta di proprietà di un altro soggetto (la signora *****), estraneo all'esecuzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Relativamente alla servitù, si evidenzia che non viene espressamente citata alcuna servitù, ad eccezione di quelle esistenti di fatto: cfr atto compravendita 2003 "quanto venduto si intende trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova [...], con tutti gli accessori e pertinenze, usi diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive inerenti e con la comproprietà degli spazi ed enti in comune all'interno del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare compravenduta, così come per legge".

Si precisa che l'ingresso alla particella 539, avviene mediante uno stradello privato confluyente nella via locale Via Luigi Cristini, catastalmente individuato alla particella 589 (per la parte relativa all'ingresso carrabile), e particella 175 (per la parte relativa l'ingresso pedonale esclusivo per il sub. 24 e altri sub. non oggetto di esecuzione collocati al piano 1° del fabbricato). Le particelle 589 e 175, sono di proprietà della signora

***** (soggetto estraneo alla procedura), rispettivamente per la quota di 2/12 e 1/6, derivante dall'atto di divisione per notaio Giuliani, del 09/11/1974 rep. 3298.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Così come specificato negli elaborati di cui all'accesso agli atti effettuato presso il comune di Fondi, risulta che il fabbricato n° 2 di cui fa parte il magazzino oggetto di esecuzione, veniva costruito abusivamente nel 1992 dalla signora ***** (soggetto estraneo all'esecuzione) sul terreno alla particella 539 di cui era divenuta proprietaria con atto del 1974 e successivo atto del 1976.

Dalla relazione tecnica a firma del geom. Venturi, allegata alla domanda di condono risulta che:

- il magazzino ha fondazione a sacco,
- la struttura portante è in blocchetti di c.a.;
- i solai sono in latero cemento piano a terrazzo non praticabile;
- la finitura delle pareti è solo esterna.

Il magazzino non è dotato di impianti tecnologici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dal sig. ***** (soggetto estraneo all'esecuzione) in virtù della sentenza di Usucapione del 2015, oggetto di giudizio di gravame ancora pendente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1976 al 05/11/2003	***** nata a TERRACINA (LT) il ***** Proprietà' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Donazione e Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Mazzearella	11/02/1976	37873	3707
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/11/2003 al 13/01/2015	***** nato a ROMA (RM) il *****Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vitagliano	05/11/2003	328175	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/02/2015	***** nato a TERRACINA (LT) il 27/10/1963 Codice Fiscale/P.IVA: *****	SENTENZA TRIBUNALE USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA EX SEZIONE DISTACCATA DI TERRACINA	13/01/2015	33	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	11/02/2015	2678	2015
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

L'atto successivo al Pignoramento riguarda la già citata SENTENZA PER USUCAPIONE del 13/01/2015 (Trascrizione n. 2016.1/2015 Reparto PI di LATINA in atti dal 11/02/2015), a cui il creditore procedente proponeva opposizione, accolta dal Tribunale di Latina con sentenza 2602/2019. La sentenza 2602/2019 veniva impugnata in Corte D'Appello da tutte e 3 le parti opposte (******) - esito impugnazione non noto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 14/11/2003
Reg. gen. 30978 - Reg. part. 6104
Quota: 1/1
Importo: € 667.260,00
A favore di Abbey National P.L.C.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 333.630,00
Percentuale interessi: 3,409 %
Rogante: Vitagliano Domenico
Data: 05/11/2003
N° repertorio: 328176
Note: Ipoteca iscritta sul precedente sub 19 (graffato al 21), intero appartamento e sui sub 16 e 17 (deposito e magazzino)
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 25/09/2023
Reg. gen. 24845 - Reg. part. 2631
Quota: 1/1
Importo: € 667.260,00
A favore di ABBEY NATIONAL P.L.C
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 333.630,00
Percentuale interessi: 3,409 %
Rogante: Vitagliano Domenico
Data: 05/11/2003
N° repertorio: 328176

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento degli Immobili**
Trascritto a Terracina il 11/07/2011
Reg. gen. 17016 - Reg. part. 11405
Quota: 1/1
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Latina il 11/02/2015
Reg. gen. 2678 - Reg. part. 2015
Quota: 1/1
A favore di Abbey National P.L.C. , *****
Contro *****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE iscritta sul sub 16 (particella pignorata)

- **DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI**

Trascritto a Latina il 07/09/2018

Reg. gen. 20859 - Reg. part. 14831

Quota: 1/1

A favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

Contro *****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: CON LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI CHIEDE DICHIARARE L'INEFFICACIA EX ART. 404 1°

COMMA C.P.C. DELLA SENTENZA DI USUCAPIONE RESA DAL TRIBUNALE DI LATINA (EX SEZIONE DISTACCATA DI TERRACINA) IL 12.01.2015 N. 31/2015.

Si allegano le visure ipotecarie del bene (Allegato 33)

NORMATIVA URBANISTICA

Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Lege 1497/35.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione, veniva costruito abusivamente nel 1992 dalla signora ***** (soggetto non eseguito), sul terreno alla particella 539 di cui era divenuta proprietaria con atto del 1974 e successivo atto del 1976.

L'immobile, fa parte del fabbricato n.2 che comprende anche un box auto (bene n. 4 della perizia) e un altro appartamento (non oggetto di esecuzione).

Per le 3 unità immobiliari, venne presentato dalla signora G***** (soggetto non eseguito) una domanda di condono protocollo 2/3814 del 28/02/1995 n. 6440.

La Concessione in sanatoria venne rilasciata unicamente per tutti i condoni presentati (e quindi comprensivi di tutte le strutture edificate sulla particella 539 ad opera della signora ***** e dei suoi 3 figli - tutti soggetti estranei all'esecuzione-, comprendenti quindi i fabbricati n° 1 e 2), col n. di protocollo 1136 in data 20/03/2000.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile risulta regolare alla Concessione in Sanatoria n° 11136 rilasciata nel 2000 e alla planimetria catastale depositata, fatta eccezione per la tettoia esterna realizzata senza alcun titolo abilitativo e non accatastata.

Per tali opere, lo scrivente considerava i costi necessari alla rimessa in pristino della tettoia allo stato legittimo, considerando nello specifico capitolo le spese relative alla presentazione della pratica e per la demolizione della struttura.

Per una migliore comprensione circa le irregolarità edilizie, lo scrivente redigeva la tavola delle difformità urbanistico-catastali riferite al sub 16, che si allega alla presente (Allegato 6).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalla documentazione in atti, non si evince nessun vincolo di natura condominiale.

Si rileva comunque che l'accesso all'intera particella (la 539) avviene mediante stradello privato identificato alle particelle 175 e 589 (di proprietà rispettivamente per 1/6 + 1/12 della signora ***** (soggetto estraneo alla procedura), come da atto del 1974 e successivo atto del 1976).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fondi (LT) - Via Luigi Cristini

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Fondi, località Torre Canneto, una zona situata a circa 18 km dal centro.

Trattasi nello specifico di un garage (posto auto), posto al piano terra di un fabbricato situato all'interno di una corte privata accessibile da cancello carrabile esterno.

L'unità immobiliare destinata a posto auto, fa parte del secondo fabbricato ubicato sulla corte catastalmente individuata alla particella 539 (il primo fabbricato è quello dove sono ubicati il bene n° 1 e 2 oggetto di esecuzione, nel secondo fabbricato è ubicato il garage suddetto e il bene n° 3 della perizia).

L'intera costruzione, fu edificata abusivamente dalla signora *****. (soggetto estraneo all'esecuzione) nel 1992, ed era comprensiva di un piccolo appartamento (non soggetto ad esecuzione), un magazzino e un box (soggetti ad esecuzione, rispettivamente beni 3 e 4 della perizia).

Per tali immobili, veniva presentata dalla signora ***** una domanda di condono nel 1994 protocollata al n° 6440 nel 28/02/1995, a cui seguì un'unica concessione in Sanatoria rilasciata nel 2000 prot. 1116, e riferita a tutte le costruzioni insistenti sulla particella 539 (fabbricati 1 e 2 comprendenti anche altri beni non oggetto di esecuzione).

Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/35.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il sopralluogo avveniva in data 01/04/2025 a seguito di comunicazioni pec inviate al debitore costituito a mezzo di procuratore e al creditore procedente (Allegato n° 2).

In relazione al contenzioso relativo la causa di usucapione ed al fatto che i beni erano occupati dai sig.ri ***** , lo scrivente inviava altresì una raccomandata A/R a ciascuno dei soggetti (*****), dando altresì nota dell'invio alle parti del giudizio.

L'accesso sui luoghi di causa, si svolgeva in assenza del debitore e del creditore.

Lo scrivente effettuava il rilievo metrico e fotografico del bene (rispettivamente Allegati n° 7 e 11).

In relazione alla documentazione in atti, lo scrivente dopo aver esaminato quanto presente sul telematico, effettuava come da protocollo, le visure ipo-catastali sul portale Sister dell'Agenzia delle Entrate al fine di estrarre eventuali variazioni rispetto alla documentazione depositata relativa all'elenco delle formalità per l'immobile oggetto di esecuzione.

L'ispezione veniva effettuata, rispetto l'arco temporale dal 02/01/1974 al 14/05/2025, rispetto al nominativo dell'esecutato e alla particella stessa (rispettivamente allegati n°18 e 34) e confermava quanto già presente nella documentazione reperita sul telematico (certificazione ventennale relativa ai beni oggetto di esecuzione).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Al fine di verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cpc nonché reperire gli estremi riferiti al titolo abilitativo del magazzino oggetto di esecuzione, lo scrivente reperiva la copia relativa l'atto di permuta e donazione per notaio Mazzarella del 1976 Rep.37873 e l'atto di Divisione notaio Giuliani del 1974 Rep. 3298 (rispettivamente Allegati 41 e 42), con il quale la sig.ra *****diveniva proprietaria della particella n° 539 su cui venivano edificati i beni oggetto di causa (ed altri beni non oggetto di esecuzione). Si relaziona che durante il sopralluogo, veniva rilevata una tettoia addossata al magazzino e al bene n° 4 (oggetto di esecuzione), e che la stessa veniva realizzata senza titolo abilitativo sulla corte esterna precedentemente graffata al sub 21 (subalterno soppresso perchè graffato alla ex particella 19).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

LATINA (LT)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***** (Abitazione 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile risulta catastalmente di proprietà del signor ***** (soggetto non eseguito).
Tale intestazione deriva dalla SENTENZA PER USUCAPIONE del 13/01/2015 (Trascrizione n. 2016.1/2015 Reparto PI di LATINA in atti dal 11/02/2015). Il creditore procedente, mediante atto di citazione notificato alle parti nella causa civile di opposizione ex art 404 (rg 4535/2018), si opponeva alla sentenza di usucapione del 2015.

Il Tribunale di Latina con sentenza 2602/2019, accoglieva l'opposizione proposta dal creditore procedente dichiarando l'inefficacia ex art. 404 cpc e l'inopponibilità nei suoi confronti della sentenza di usucapione n° 31/2015 resa dal Tribunale di Latina (sezione distaccata ex Terracina).

Tale sentenza veniva impugnata da tutte e 3 le parti opposte (*****).

Nell'ambito del procedimento de quo, il G.E. con ordinanza del 25/06/2024:

- rilevava che "la Corte d'Appello doveva ancora pronunciarsi sull'impugnazione della sentenza n. 2602/2019 del Tribunale di Latina, di accoglimento della domanda ex art. 404 c.p.c. promossa dalla banca procedente con riferimento alla sentenza di usucapione ottenuta da *****" (udienza fissata al 12/12/2024);

- considerava che "la revoca della pronuncia dichiarativa dell'acquisto per intervenuto usucapione, operata dalla sentenza del Tribunale di Latina nel giudizio ex art. 404 c.p.c., ancorché non definitiva, determinava la caducazione della decisione con la quale è stato dichiarato l'acquisto a titolo originario in favore di *****",

- riteneva, pertanto, "che allo stato, non c'è un titolo opponibile ai creditori, che possa risultare ostativo alla vendita e neppure che giustifichi la permanenza nell'immobile dei soggetti sopra indicati";
ritenuto, pertanto, che non vi sia motivo di differire ulteriormente la vendita, posto che ciò equivarrebbe ad una sospensione di fatto dell'esecuzione;

- Disponeva con successiva udienza, l'emissione dell'ordinanza di vendita dei beni, "ritenuto, pertanto, che non vi sia motivo di differire ulteriormente la vendita, posto che ciò equivarrebbe ad una sospensione di fatto dell'esecuzione".

Si precisa che il regime patrimoniale del bene è quello riferito al soggetto eseguito, che contraeva matrimonio in data

26/03/2016 con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio del regime di separazione di beni (Allegato 23).

CONFINI

Il posto auto al piano terra, facente parte del fabbricato n° 2, confina:

- a nord con il deposito oggetto di esecuzione (bene n° 3 della perizia);
- a sud l'appartamento di proprietà della signora ***** (soggetto estraneo all'esecuzione), ubicato sulla particella 539 ma non oggetto di esecuzione
- a est, con proprietà di terzi soggetti (particella 1190);
- a ovest, con la tettoia edificata senza titolo sulla particella 539.

Si accede al bene mediante una cancellata carrabile situata sulla corte comune che immette sullo stradello privato (particella 589 - di proprietà di 2/12 della sig.ra ***** - soggetto non eseguito) che conduce fino alla strada locale Via Luigi Cristini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	20,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	22,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In relazione box auto, si evidenzia che ai fini del calcolo della superficie, non veniva considerata l'area coperta da tettoia visto che la stessa veniva realizzata senza il titolo abilitativo e considerato la non sanabilità della stessa dato anche la notevole dimensione.

Relativamente alla corte esterna, prospiciente l'ingresso del box auto ed attualmente coperta dalla tettoia, veniva identificata nello schema allegato alla planimetria catastale scala 1: 500, ma si precisa che la stessa non risulta identificata da nessun sub, nè risulta alcuna graffatura al subalterno identificativo del box auto (n° 17). Nessuna menzione, in merito alla suddetta porzione di corte, inoltre, veniva reperita nei titoli di proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/1998 al 06/12/2000	***** nata a TERRACINA (LT) il ***** - quota 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 539, Sub. 12 Categoria F3 Graffato graffato alla particella 13
Dal 06/12/2000 al 05/11/2003	***** nata a TERRACINA (LT) il ***** - quota 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 539, Sub. 17 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 29 mq Rendita € 89,86 Piano T Graffato no
Dal 05/11/2003 al 13/01/2015	***** nato a ROMA (RM) il ***** quota 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 539, Sub. 17 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 29 mq Rendita € 89,86 Piano T Graffato no
Dal 13/01/2015 al 13/05/2025	***** nato a TERRACINA il 27/10/1963 *****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 539, Sub. 17 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 29 mq Rendita € 8.986,00 Piano T Graffato no

Il box auto, facente parte del fabbricato n° 2, veniva costruito abusivamente dalla signora *****.(non eseguita) e dalla stessa condonato nel 1995 come unità immobiliare in corso di costruzione al piano terra.

Dalla relazione tecnica allegata alla Concessione in sanatoria, non è noto l'anno in cui il sig. ***** (terzo soggetto estraneo all'esecuzione) prendeva possesso del bene.

IL bene è catastalmente in testa al signor ***** in virtù della Sentenza di Usucapione del 13/01/2015.

Si allegano le visure storiche catastali del bene (Allegato 35).

Si evidenzia, che l'attuale particella catastalmente individuata al sub 17, non risulta graffata alla corte esterna (ex particella 13 all'impianto).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	539	17		C2	3		29 mq	8986 €	T	no

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
68	539						000914 mq				no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La corrispondenza catastale c'è, fatta eccezione per la tettoia realizzata nella parte di corte prospiciente l'ingresso al magazzino (non autorizzata da alcun titolo abilitativo).

PRECISAZIONI

Visti i documenti catastali e quelli urbanistici, si rileva che l'immobile identificato nel Pignoramento corrisponde al reale, fatta eccezione per la tettoia realizzata nella parte prospiciente l'ingresso (non autorizzata da alcun titolo abilitativo rilevato dalla scrivente nell'accesso agli atti al comune).

Si rileva inoltre che, l'attuale corte esterna (quella coperta da tettoia), nell'elaborato planimetrico all'impianto e nella precedente particella catastale del box auto (ex sub. 12), era stata graffiata ad alta particella (ex sub 12 graffiato alla particella sub. 13). Allo stato attuale non risulta alcuna graffiatura e nessuna esclusività derivante da frazionamenti e/o atti notarili.

PATTI

Non si evidenziano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è sufficiente: la pavimentazione era in ceramica, e le pareti perimetrali intonacate a cemento.

Non era possibile rilevare la presenza di eventuale umidità di risalita a causa del gran quantitativo di materiale vario addossato alle pareti.

PARTI COMUNI

Limitatamente alle parti comuni, si evidenzia che come già rilevato in precedenza, che la corte alla particella 539 risulta allo stato attuale indivisa tra i beni su di essa insistenti.

Nell'atto di compravendita del 2003, con cui i beni venivano trasferiti al soggetto esecutato, veniva specificato esclusivamente che: cfr atto compravendita 2003 "quanto venduto si intende trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova [...], con tutti gli accessori e pertinenze, usi diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive inerenti e con la comproprietà degli spazi ed enti in comune all'interno del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare compravenduta, così come per legge".

Limitatamente allo stradello privato esterno, che conduce fino alla strada locale Luigi Cristini, anch'esso interdetto da cancellata di accesso, si evidenzia che la venditrice sig.ra ******, era proprietaria della quota di 1/6 dello stradello in virtù dell'atto di donazione e permuta dell'11/02/1976 rep 37873, con cui la stessa era diventata altresì proprietaria dell'intera particella di terreno oggi costituente l'ente urbano dei fabbricati ivi presenti (particella 539).

Si precisa che nell'atto del 2003, non viene fatta alcuna menzione della quota di stradello privato sopra citato e che lo stesso invece, risulta di proprietà di un altro soggetto (la signora *****), estraneo all'esecuzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Relativamente alla servitù, si evidenzia che non viene espressamente citata alcuna servitù, ad eccezione di quelle esistenti di fatto: cfr atto compravendita 2003 "quanto venduto si intende trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova [...], con tutti gli accessori e pertinenze, usi diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive inerenti e con la comproprietà degli spazi ed enti in comune all'interno del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare compravenduta, così come per legge".

Si precisa che l'ingresso alla particella 539, avviene mediante uno stradello privato confluyente nella via locale Via Luigi Cristini, catastalmente individuato alla particella 589 (per la parte relativa all'ingresso carrabile), e

particella 175 (per la parte relativa l'ingresso pedonale esclusivo per il sub. 24 e altri sub. non oggetto di esecuzione collocati al piano 1° del fabbricato n° 1). Le particelle 589 e 175, sono di proprietà della signora ***** (soggetto estraneo alla procedura), rispettivamente per la quota di 2/12 e 1/6, quota derivante dall'atto di divisione per notaio Giuliani, del 09/11/1974 rep. 3298.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Così come specificato negli elaborati di cui all'accesso agli atti effettuato presso il comune di Fondi, risulta che il fabbricato n° 2 di cui fa parte il magazzino oggetto di esecuzione, veniva costruito abusivamente nel 1992 dalla signora ***** (soggetto estraneo all'esecuzione) sul terreno alla particella 539 di cui era divenuta proprietaria con atto del 1974 e successivo atto del 1976.

Dalla relazione tecnica a firma del geom. Venturi, allegata alla domanda di condono risulta che:

- il box auto ha fondazione a sacco,
- la struttura portante è in blocchetti di c.a.;
- i solai sono in latero cemento piano a terrazzo non praticabile;
- la finitura delle pareti è solo esterna.

Il magazzino non è dotato di impianti tecnologici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dal sig. ***** (soggetto estraneo all'esecuzione) in virtù della sentenza di Usucapione del 2015, oggetto di giudizio di gravame ancora pendente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1976 al 05/11/2003	***** nata a TERRACINA (LT) il ***** Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Donazione e Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Mazzearella	11/02/1976	37873	3707
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/11/2003 al 13/01/2015	***** nato a ROMA (RM) il ***** Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vitagliano	05/11/2003	328175	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/02/2015	***** nato a TERRACINA (LT) il 27/10/1963 Codice Fiscale/P.IVA: *****	SENTENZA TRIBUNALE USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA EX SEZIONE DISTACCATA DI TERRACINA	13/01/2015	33	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	11/02/2015	2678	2015
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

L'atto successivo al Pignoramento riguarda la già citata SENTENZA PER USUCAPIONE del 13/01/2015 (Trascrizione n. 2016.1/2015 Reparto PI di LATINA in atti dal 11/02/2015), a cui il creditore procedente proponeva opposizione, accolta dal Tribunale di Latina con sentenza 2602/2019. La sentenza 2602/2019 veniva impugnata in Corte D'Appello da tutte e 3 le parti opposte (*****) - esito impugnazione non noto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 14/11/2003
Reg. gen. 30978 - Reg. part. 6104
Quota: 1/1
Importo: € 667.260,00
A favore di Abbey National P.L.C.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 333.630,00
Percentuale interessi: 3,409 %
Rogante: Vitagliano Domenico
Data: 05/11/2003
N° repertorio: 328176
Note: Ipoteca iscritta sul precedente sub 19 (graffato al 21), intero appartamento e sui sub 16 e 17 (deposito e magazzino)
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 25/09/2023
Reg. gen. 24845 - Reg. part. 2631
Quota: 1/1
Importo: € 667.260,00
A favore di ABBEY NATIONAL P.L.C
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 333.630,00
Percentuale interessi: 3,409 %
Rogante: Vitagliano Domenico
Data: 05/11/2003
N° repertorio: 328176

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento degli Immobili**
Trascritto a Terracina il 11/07/2011
Reg. gen. 17016 - Reg. part. 11405
Quota: 1/1
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Latina il 11/02/2015
Reg. gen. 2678 - Reg. part. 2015
Quota: 1/1
A favore di Abbey National P.L.C. , *****
Contro *****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE iscritta sul sub 16 (particella pignorata)

- **DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI**

Trascritto a Latina il 07/09/2018

Reg. gen. 20859 - Reg. part. 14831

Quota: 1/1

A favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

Contro *****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: CON LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI CHIEDE DICHIARARE L'INEFFICACIA EX ART. 404 1°

COMMA C.P.C. DELLA SENTENZA DI USUCAPIONE RESA DAL TRIBUNALE DI LATINA (EX SEZIONE DISTACCATA DI TERRACINA) IL 12.01.2015 N. 31/2015.

Si allegano le visure ipotecarie del bene (Allegato 34)

NORMATIVA URBANISTICA

Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Lege 1497/35.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione, veniva costruito abusivamente nel 1992 dalla signora ***** (soggetto non esecutato), sul terreno alla particella 539 di cui era divenuta proprietaria con atto del 1974 e successivo atto del 1976.

L'immobile, fa parte del fabbricato 2 che comprende anche il magazzino (bene n. 3 della perizia) e un altro appartamento (non oggetto di esecuzione).

Per le 3 unità immobiliari, venne presentato dalla signora G***** una domanda di condono protocollo 2/3814 del 28/02/1995 n. 6440.

La Concessione in sanatoria venne rilasciata unicamente per tutti i condoni presentati (e quindi comprensivi di tutte le strutture edificate sulla particella 539 ad opera della signora ***** e dei suoi 3 figli (tutti soggetti estranei all'esecuzione), comprendenti quindi i fabbricati n° 1 e 2), col n. di protocollo 1136 in data 20/03/2000.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile risulta regolare alla Concessione in Sanatoria n° 11136 rilasciata nel 2000 e alla planimetria catastale depositata, fatta eccezione per la tettoia esterna realizzata senza alcun titolo abilitativo e non accatastata.

Si rileva esclusivamente che la superficie catastale indicata nella visura del bene, risulta essere maggiore rispetto a quella rilevata.

Per la tettoia realizzata senza titolo, lo scrivente considerava i costi necessari alla rimessa in pristino della stessa allo stato legittimo, considerando nello specifico capitolo le spese relative alla presentazione della pratica e per la demolizione della struttura.

Per una migliore comprensione circa le irregolarità edilizie, lo scrivente redigeva la tavola delle difformità urbanistico-catastali riferite al sub 17, che si allega alla presente (Allegato 7).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalla documentazione in atti, non si evince nessun vincolo di natura condominiale.

Si rileva comunque che l'accesso all'intera particella (la 539) avviene mediante stradello privato identificato alle particelle 175 e 589 (di proprietà rispettivamente per 1/6 + 1/12 della signora ***** (soggetto estraneo alla procedura), come da atto del 1974 e successivo atto del 1976).

Lo scrivente riteneva opportuno formulare n° 4 lotti per le seguenti ragioni:

- i beni n° 1 e 2 costituiscono due appartamenti vendibili separatamente in quanto già divisi.
 - i beni n° 3 e 4, essendo accessori indipendenti (rispettivamente box auto e magazzino), potrebbero costituire delle pertinenze sia degli appartamenti eseguiti, sia di quelli non oggetto di esecuzione (la particella 539, infatti, comprende altresì altre unità immobiliari non oggetto di esecuzione).
- Per tali ragioni venivano creati n° 4 lotti distinti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Luigi Cristini

L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Fondi, località Torre Canneto, una zona situata a circa 18 km dal centro. Trattasi nello specifico di appartamento, posto al piano terra di un fabbricato situato all'interno di una corte privata accessibile da cancello esterno. L'unità abitativa destinata a residenza era stata catastalmente individuata al Foglio 68 particella 539 subalterno 19 (graffata al sub 21- corte esterna) e comprendeva anche un'altra parte dell'immobile poi frazionato. Più nello specifico infatti, si evidenzia che l'immobile, anche se già concepito come unità distinta negli elaborati del relativo titolo abilitativo, venne accatastato al Catasto come unità immobiliare unica di 11,5 vani catastali (ex subalterno 19) come da planimetria estratta dal telematico (Allegato n° 1). L'odierno appartamento di 5,5 vani catastali, è il risultato del frazionamento effettuato dal ctu geom. Sanguigni F., nell'ambito del contenzioso civile instaurato davanti al Tribunale di Latina (sez. Terracina) rg 387/2009, a seguito dei quesiti formulati dal Giudice dott. F. Catracchia riguardanti la domanda di usucapione promossa dai sig. ***** (attuale occupante del bene ed intestataria catastale dello stesso), ***** (attuale occupante della residua porzione del bene frazionato ed intestataria catastale dello stesso - bene 2 della perizia) e ***** (attuale occupante del deposito e del box auto - beni 3 e 4 della perizia). In relazione a tale frazionamento è dovere del CTU rilevare che: - nella creazione delle nuove particelle (sub 23 e 24) non veniva rilevata la corte catastalmente individuata al sub 21 e graffata alla particella 19 soppressa; - la distribuzione interna degli ambienti in corrispondenza del sub 23 catastalmente in testa a *****e rilevata dal CTU era difforme da quella riportata nella planimetria catastale a firma del geom. Sanguigni e relativa al suddetto frazionamento; - non venne indicato nella planimetria catastale, il portico in corrispondenza dell'unità immobiliare ad uso della sig.ra ***** costruito probabilmente prima del frazionamento avvenuto nel 2013. L'ingresso al cancello dove sono presenti i beni oggetto di esecuzione, avviene mediante uno stradello privato (molto stretto), utilizzato altresì dai proprietari delle altre unità immobiliari situate nelle particelle limitrofe a quella oggetto di esecuzione ed interdetta nel punto di ingresso da altra cancellata che immette sulla Via Luigi Cristini (V. Rilievo Fotografico, allegato 8). In corrispondenza della corte sono altresì presenti altrui beni immobili, di proprietà di terzi soggetti e non oggetto di pignoramento. L'intero fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento (Fabbricato n° 1) è stato realizzato abusivamente e condonato con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1136 del 30/03/2000. Le domande di condono, vennero presentate dalla sig. ***** (prot. 1/9489 del 30/04/1986 e prot. 2/3814 del 28/02/1995), ***** (domanda prot. 2/3815 del 28/02/1995), ***** (domanda prot. 2/3816 del 28/02/1995) e ***** (domanda prot. 2/3817 del 28/02/1995). Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle

attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Lege 1497/35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 539, Sub. 23, Categoria A3, Graffato no al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 539, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 198.214,50

Per quanto concerne la stima dell'unità immobiliare urbana destinata ad appartamento, venivano esaminate le dettagliate caratteristiche intrinseche corrispondenti allo stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive, nonché la conformità di quanto rilevato in occasione del sopralluogo rispetto al titolo abilitativo presentato presso il Comune di Fondi ed alla planimetria catastale protocollata.

Nello specifico, nella comparazione con beni simili, venivano considerati immobili con stato conservativo "normale" riferiti cioè a finiture interne ed esterne in discreto stato di conservazione.

Effettuate le opportune analisi, lo scrivente procedeva con l'individuazione del valore di mercato al mq riferito all'immobile oggetto di perizia.

A tal scopo, venivano svolte indagini articolate su due distinte ricerche:

- a) una, basata sulla consultazione dei valori derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), presso l'Agenzia del Territorio per il Comune di Fondi e sul Borsino Immobiliare;
- b) l'altra, incentrata su una puntuale disamina nella zona in cui l'unità è posizionata di beni simili.

Si precisa che non è stato semplice reperire sul mercato beni aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto di pignoramento considerato il carattere "rurale" della zona.

Sulla base di quanto pervenuto dalle analisi sopra indicate, il sottoscritto determinava il valore unitario attraverso la media scaturente da tutti i valori derivanti dalle indagini effettuate (Allegato n° 24).

Lo scrivente considerava il valore medio, visto lo stato conservativo del bene (discreto e non ottimo).

Nello specifico, la ricerca conferiva i valori medi di:

- € 1.500,00 €/mq (Valore O.M.I.);
- € 1.561,00,00 €/mq (Valore Borsino Immobiliare);
- € 1.333,33 €/mq (Analisi mercato zonale);

La media dei valori così ottenuti (Allegato n. 24), conferiva come risultato il valore approssimato per eccesso di circa €/mq 1.465,00

Tale valore, moltiplicato per la consistenza dell'immobile riferita alla sua superficie convenzionale (124,20 mq) conferiva il valore di mercato del bene.

Valore mercato bene = €/mq 1.465,00 * mq 135,30 = € 198.214,50

Al suddetto valore, nel paragrafo relativo alla formazione dei lotti, venivano effettuate le dovute decurtazioni in relazione irregolarità edilizie rilevate: nel dettaglio, venivano determinati i costi della rimessa in pristino dello stato dei luoghi a quello legittimato con titolo abilitativo, scomputando gli stessi al valore di mercato del bene precedentemente descritto.

In relazione al titolo di proprietà già in atti, lo scrivente considerava la quota in vendita del bene al 100%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fondi (LT) - Via Luigi Cristini	135,30 mq	1.465,00 €/mq	€ 198.214,50	100,00%	€ 198.214,50
				Valore di stima:	€ 198.214,50

Valore di stima: € 198.214,50

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione delle parti di chiusura del porticato al fine di costituire la tettoia aperta	4000,00	€
Pratica di un tecnico abilitato per ottenere l'autorizzazione della tettoia (comprensiva di autorizzazione paesaggistica e con stima delle sanzioni)	6000,00	€
Pratica per ripristino distribuzione spazi interni comprensiva di sanzione	3000,00	€
Do.C.Fa. per l'accatastamento della nuova planimetria catastale - post ripristino (comprensivo di spese)	500,00	€

Valore finale di stima: € 184.714,50

Si precisa che il deprezzamento è indicativo in quanto non è possibile determinare la sanzione pecuniaria senza istruzione della relativa pratica (comprensiva anche di autorizzazione paesaggistica visto che il bene si trova in zona vincolata).

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Luigi Cristini
L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Fondi, località Torre Canneto, una zona situata a circa 18 km dal centro. Trattasi nello specifico di appartamento, posto al piano terra di un fabbricato situato all'interno di una corte privata accessibile da cancello esterno. L'unità abitativa destinata a residenza costituisce il bene n° 2 dell'appartamento frazionato, precedentemente individuato al catasto del comune di Fondi Foglio 68 particella 539 subalterno 19 (graffata al sub 21- corte esterna) e, come già evidenziato, comprendeva anche un'altra parte dell'immobile (Bene n° 1). L'odierno appartamento, è il risultato del frazionamento effettuato dal ctu geom. Sanguigni F., nell'ambito del contenzioso civile instaurato davanti al Tribunale di Latina (sez. Terracina) rg 387/2009, a seguito dei quesiti formulati dal Giudice dott. F. Catracchia riguardanti la domanda di usocapione promossa dai sig. ******, (attuale occupante del bene ed intestataria catastale dello stesso) e dai signori ***** (attuale occupante della residua porzione del bene frazionato ed intestataria catastale dello stesso - bene 1 della perizia) e ***** (attuale occupante del deposito e del box auto - beni 3 e 4 della perizia). In relazione a tale frazionamento, relativamente alla suddetta porzione di

appartamento, è dovere del CTU rilevare che: - nella creazione delle nuove particelle (sub 23 e 24) non veniva rilevata la corte catastalmente individuata al sub 21 e graffata alla particella 19 soppressa; - l'appartamento, fu oggetto in seguito di aggiuntivi lavori che riguardavano la creazione di una tettoia chiusa su tutti i lati. Venne presentata una SCIA nel 2017, ma la stessa riguardava un pergolato. - per l'appartamento al sub. 24, venne creato un ingresso pedonale dalla stradello privato, passante sulla corte identificata al sub 7 (BCNC); - l'ingresso carrabile invece, è quello comune a tutti gli altri sub ed avviene mediante una cancellata situata sulla corte alla pt 539, che immette su uno stradello privato (molto stretto), utilizzato altresì dai proprietari delle altre unità immobiliari situate nelle particelle limitrofe a quella oggetto di esecuzione. Lo stradello conduce fino alla Via locale L. Cristini ed è anch'esso interdetto da una cancellata di ingresso/uscita (Fig.25 dell'allegato 9). - in corrispondenza della corte alla particella 539, sono altresì presenti altrui beni immobili, di proprietà di terzi soggetti e non oggetto di pignoramento. L'intero fabbricato (Fabbricato n° 1) di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato abusivamente e condonato con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1136 del 30/03/2000. Le domande di condono, vennero presentate da ***** (prot. 1/9489 del 30/04/1986 e prot. 2/3814 del 28/02/1995), ***** (domanda prot. 2/3815 del 28/02/1995), ***** (domanda prot. 2/3816 del 28/02/1995) e ***** ((domanda prot. 2/3817 del 28/02/1995). Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Lege 1497/35. Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 539, Graffato no al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 539, Sub. 24, Categoria A3, Graffato NO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 145.441,80

Per quanto concerne la stima dell'unità immobiliare urbana destinata ad appartamento, venivano esaminate le dettagliate caratteristiche intrinseche corrispondenti allo stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive, nonché la conformità di quanto rilevato in occasione del sopralluogo rispetto al titolo abilitativo presentato presso il Comune di Fondi ed alla planimetria catastale protocollata.

Nello specifico, nella comparazione con beni simili, venivano considerati immobili con stato conservativo "normale" riferiti cioè a finiture interne ed esterne in discreto stato di conservazione.

Effettuate le opportune analisi, lo scrivente procedeva con l'individuazione del valore di mercato al mq riferito all'immobile oggetto di perizia.

A tal scopo, venivano svolte indagini articolate su due distinte ricerche:

- a) una, basata sulla consultazione dei valori derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), presso l'Agenzia del Territorio per il Comune di Fondi e sul Borsino Immobiliare;
- b) l'altra, incentrata su una puntuale disamina nella zona in cui l'unità è posizionata di beni simili.

Si precisa che non è stato semplice reperire sul mercato beni aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto di pignoramento considerato il carattere "rurale" della zona.

Sulla base di quanto pervenuto dalle analisi sopra indicate, il sottoscritto determinava il valore unitario attraverso la media scaturente da tutti i valori derivanti dalle indagini effettuate (Allegato n° 24).

Lo scrivente considerava, per il sub 24 il valore massimo, visto lo stato conservativo del bene (buono/di recente ristrutturazione).

Nello specifico, la ricerca conferiva i valori medi di:

- € 1.750,00 €/mq (Valore O.M.I.);
- € 1.862,00,00 €/mq (Valore Borsino Immobiliare);
- € 1.333,33 €/mq (Analisi mercato zonale);

La media dei valori così ottenuti (Allegato n. 28), conferiva come risultato il valore approssimato per eccesso di circa €/mq 1.649,00

Tale valore, moltiplicato per la consistenza dell'immobile riferita alla sua superficie convenzionale (124,20 mq) conferiva il valore di mercato del bene.

Valore mercato bene = €/mq 1.649,00 * mq 88,20 = 145.441,8

Al suddetto valore, nel paragrafo relativo alla formazione dei lotti, venivano effettuate le dovute decurtazioni in relazione irregolarità edilizie rilevate, scomputando i costi al valore di mercato del bene precedentemente descritto.

In relazione al titolo di proprietà già in atti, lo scrivente considerava la quota in vendita del bene al 100%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Fondi (LT) - Via Luigi Cristini	88,20 mq	1.649,00 €/mq	€ 145.441,80	100,00%	€ 145.441,80
Valore di stima:					€ 145.441,80

Valore di stima: € 145.441,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino della tettoia come da SCIA (da tettoia a pergolato aperto) - opere	3000,00	€
Ripristino della tettoia come da SCIA (da tettoia a pergolato aperto) - pratica edilizia comprensiva di autorizzazione paesaggistica	2000,00	€
Pratica relativa alla diversa distribuzione degli affacci (finestra cucina) - comprensiva di verifica strutturale, sanzione e autorizzazione paesaggis	5000,00	€
Do.C.Fa. relativo alla planimetria catastale post- modifiche (comprensivo di spese)	500,00	€

Valore finale di stima: € 134.941,80

Si precisa che il deprezzamento è indicativo in quanto non è possibile determinare la sanzione pecuniaria senza istruzione della relativa pratica (comprensiva anche di autorizzazione paesaggistica visto che il bene si trova in

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Luigi Cristini

L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Fondi, località Torre Canneto, una zona situata a circa 18 km dal centro. Trattasi nello specifico di un deposito, posto al piano terra di un fabbricato situato all'interno di una corte privata accessibile da cancello carrabile esterno. L'unità immobiliare destinata a magazzino, fa parte del 2° fabbricato ubicato sulla corte catastalmente individuata alla particella 539 (il primo fabbricato è quello dove sono ubicati il bene n° 1 e 2 oggetto di esecuzione). L'intera costruzione, fu edificata abusivamente dalla signora ***** (soggetto estraneo all'esecuzione) nel 1992, ed era comprensiva di un piccolo appartamento (non soggetto ad esecuzione), un magazzino e un box (soggetti ad esecuzione, rispettivamente beni 3 e 4 della perizia). Per tali immobili, veniva presentata dalla signora una domanda di condono nel 1994 protocollata al n° 6440 nel 28/02/1995, a cui seguì un'unica concessione in Sanatoria rilasciata nel 2000 prt. 1116, e riferita a tutte le costruzioni insistenti sulla particella 539 (fabbricato 1 e 2 comprendenti anche altri beni non oggetto di esecuzione). Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/35.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 539, Graffato no al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 539, Sub. 16, Categoria C2, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 7.410,00

Per quanto concerne la stima dell'unità immobiliare urbana destinata a magazzino, venivano esaminate le dettagliate caratteristiche intrinseche corrispondenti allo stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive, nonché la conformità di quanto rilevato in occasione del sopralluogo rispetto al titolo abilitativo presentato presso il Comune di Fondi ed alla planimetria catastale protocollata.

Nello specifico, nella comparazione con beni simili, venivano considerati immobili con stato conservativo "sufficiente" riferiti cioè a finiture interne ed esterne in mediocre stato di conservazione.

Effettuate le opportune analisi, lo scrivente procedeva con l'individuazione del valore di mercato al mq riferito all'immobile oggetto di perizia.

A tal scopo, venivano svolte indagini articolate su due distinte ricerche:

- a) una, basata sulla consultazione dei valori derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), presso l'Agenzia del Territorio per il Comune di Fondi e sul Borsino Immobiliare;
- b) l'altra, incentrata su una puntuale disamina nella zona in cui l'unità è posizionata di beni simili. In merito a questa ultima indagine, si segnala che non venivano reperiti comparabili di beni simili in zona. Venivano altresì esaminate le compravendite effettuate nell'ultimo quinquennio (comparabilitalia.it), non riuscendo a reperire valori di vendite effettuate nella zona per la categoria catastale C2 (magazzino): questo perchè di solito le pertinenze venivano vendute insieme all'abitazione principale. Per tutte le ragioni meglio esposte nel capitolo relativo ai lotti, lo scrivente, considerava il magazzino e il box auto (beni 3 e 4 della perizia) come lotti a se stanti.

Si precisa che non è stato semplice reperire sul mercato beni aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto di pignoramento considerato il carattere "rurale" della zona e visto il classamento del bene (magazzino). Per i valori OMI infatti, non essendo disponibili i valori per la destinazione d'uso a magazzino, veniva considerato come valore di riferimento quello minimo del box auto.

Sulla base di quanto pervenuto dalle analisi sopra indicate, il sottoscritto determinava il valore unitario attraverso la media scaturente da tutti i valori derivanti dalle indagini effettuate (Allegato n° 30). Lo scrivente considerava, per il sub 16 il valore medio, visto lo stato conservativo del bene (in stato grezzo).

Nello specifico, la ricerca conferiva i valori medi di:

- € 410,00 €/mq (Valore O.M.I.);
- € 331,00 €/mq (Valore Borsino Immobiliare);

La media dei valori così ottenuti (Allegato n. 30), conferiva come risultato il valore approssimato per eccesso di circa €/mq 370.5

Tale valore, moltiplicato per la consistenza dell'immobile riferita alla sua superficie convenzionale (20,00 mq) conferiva il valore di mercato del bene.

Valore mercato bene = €/mq 370.5 * mq 20 = 7.410,00

Al suddetto valore, nel paragrafo relativo alla formazione dei lotti, venivano effettuate le dovute decurtazioni in relazione irregolarità edilizie rilevate, scomputando i costi al valore di mercato del bene precedentemente descritto.

In relazione al titolo di proprietà già in atti, lo scrivente considerava la quota in vendita del bene al 100%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Fondi (LT) - Via Luigi Cristini	20,00 mq	3.705,00 €/mq	€ 7.410,00	100,00%	€ 7.410,00
				Valore di stima:	€ 7.410,00

Valore di stima: € 7.410,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione tettoia (opere e pratica urbanistica di rimessa in pristino)	2500,00	€

Valore finale di stima: € 4.910,00

Si precisa che il valore relativo al ripristino allo stato legittimato (demolizione tettoia realizzata senza titolo in prossimità del box auto e magazzino edificato sulla corte alla pt 539), veniva suddiviso in due: una quota parte del deprezzamento veniva attribuita al bene n° 3 (magazzino), una quota parte al bene n° 4 (box auto), essendo la tettoia realizzata a beneficio delle due unità immobiliari ed addossata alle stesse.

Il valore totale delle opere comprensive di partica edilizia sarà quindi pari a € 5000,00 stimati dal ctu.

LOTTO 4

- **Bene N° 4 - Garage ubicato a Fondi (LT) - Via Luigi Cristini**

L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Fondi, località Torre Canneto, una zona situata a circa 18 km dal centro. Trattasi nello specifico di un garage (posto auto), posto al piano terra di un fabbricato situato all'interno di una corte privata accessibile da cancello carrabile esterno. L'unità immobiliare destinata a posto auto, fa parte del secondo fabbricato ubicato sulla corte catastalmente individuata alla particella 539 (il primo fabbricato è quello dove sono ubicati il bene n° 1 e 2 oggetto di esecuzione, nel secondo fabbricato è ubicato il garage suddetto e il bene n° 3 della perizia). L'intera costruzione, fu edificata abusivamente dalla signora ***** (soggetto estraneo all'esecuzione) nel 1992, ed era comprensiva di un piccolo appartamento (non soggetto ad esecuzione), un magazzino e un box (soggetti ad esecuzione, rispettivamente beni 3 e 4 della perizia). Per tali immobili, veniva presentata dalla signora ***** una domanda di condono nel 1994 protocollata al n° 6440 nel 28/02/1995, a cui seguì un'unica concessione in Sanatoria rilasciata nel 2000 prot. 1116, e riferita a tutte le costruzioni insistenti sulla particella 539 (fabbricati 1 e 2 comprendenti anche altri beni non oggetto di esecuzione). Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Lege 1497/35.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 539, Graffato no al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 539, Sub. 17, Categoria C2, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.340,00

Per quanto concerne la stima dell'unità immobiliare urbana destinata a box auto, venivano esaminate le dettagliate caratteristiche intrinseche corrispondenti allo stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive, nonché la conformità di quanto rilevato in occasione del sopralluogo rispetto al titolo abilitativo presentato presso il Comune di Fondi ed alla planimetria catastale protocollata.

Nello specifico, nella comparazione con beni simili, venivano considerati immobili con stato conservativo "sufficiente" riferiti cioè a finiture interne ed esterne in sufficiente stato di conservazione.

Effettuate le opportune analisi, lo scrivente procedeva con l'individuazione del valore di mercato al mq riferito all'immobile oggetto di perizia.

A tal scopo, venivano svolte indagini articolate su due distinte ricerche:

- a) una, basata sulla consultazione dei valori derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), presso l'Agenzia del Territorio per il Comune di Fondi e sul Borsino Immobiliare;
- b) l'altra, incentrata su una puntuale disamina nella zona in cui l'unità è posizionata di beni simili. In

merito a questa ultima indagine, si segnala che non venivano reperiti comparabili di beni simili in zona. Venivano altresì esaminate le compravendite effettuate nell'ultimo quinquennio (comparabilitalia.it), non riuscendo a reperire valori di vendite effettuate nella zona per la categoria catastale C6 (autorimessa): questo perchè ordinariamente le pertinenze vengono vendute insieme all'abitazione principale. Per tutte le ragioni meglio esposte nel capitolo relativo ai lotti, lo scrivente, considerava invece il magazzino e il box auto (beni 3 e 4 della perizia) come lotti a se stanti.

Sulla base di quanto pervenuto dalle analisi sopra indicate, il sottoscritto determinava il valore unitario attraverso la media scaturente da tutti i valori derivanti dalle indagini effettuate (Allegato n° 36). Lo scrivente considerava, per il sub 17 il valore massimo, visto lo stato conservativo del bene (buono). Nello specifico, la ricerca conferiva i valori medi di:

- € 490,00 €/mq (Valore O.M.I.);
- € 450,00 €/mq (Valore Borsino Immobiliare);

La media dei valori così ottenuti (Allegato n. 36), conferiva come risultato il valore approssimato per eccesso di circa €/mq 470,00

Tale valore, moltiplicato per la consistenza dell'immobile riferita alla sua superficie convenzionale (22,00 mq) conferiva il valore di mercato del bene.

Valore mercato bene = €/mq 470,0 * mq 22 = 10.340,00

Al suddetto valore, nel paragrafo relativo alla formazione dei lotti, venivano effettuate le dovute decurtazioni in relazione irregolarità edilizie rilevate, scomputando i costi al valore di mercato del bene precedentemente descritto.

In relazione al titolo di proprietà già in atti, lo scrivente considerava la quota in vendita del bene al 100%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Fondi (LT) - Via Luigi Cristini	22,00 mq	470,00 €/mq	€ 10.340,00	100,00%	€ 10.340,00
				Valore di stima:	€ 10.340,00

Valore di stima: € 10.340,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione tettoia (opere e pratica urbanistica di rimessa in pristino)	2500,00	€

Valore finale di stima: € 7.840,00

Si precisa che il valore relativo al ripristino allo stato legittimato (demolizione tettoia realizzata senza titolo in prossimità del box auto e magazzino edificato sulla corte alla pt 539), veniva suddiviso in due: una quota parte del deprezzamento veniva attribuita al bene n° 3 (magazzino), una quota parte al bene n° 4 (box auto), essendo la tettoia realizzata a beneficio delle due unità immobiliari ed addossata alle stesse.

Il valore totale delle opere comprensive di partica edilizia sarà quindi pari a € 5000,00 stimati dal ctu.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione ai beni oggetto di esecuzione, come ribadito nella perizia si evidenziano le seguenti particolari riserve da segnalare, descritte ed elencate per punti.

1. La particella catastalmente individuata al sub 19 (graffato al sub 21) oggetto di pignoramento e relativa all'unità abitativa, veniva soppressa catastalmente, in seguito alla sentenza di Usucapione del 2015, cui seguiva il frazionamento ordinato dal G.E. al CTU allora nominato, il geom. Sanguigni, che divise l'appartamento in due subalterni (gli attuali sub 23 e 24, beni n° 1 e 2 della perizia).
2. La suddivisione operata catastalmente dal geom. Sanguigni, è legittima anche sotto il profilo urbanistico, in quanto il bene venne concepito sin dall'origine come un fabbricato comprendente 2 unità abitative al piano terra (e altre ai piani superiori, non oggetto di esecuzione), ma venne accatastato all'impianto (erroneamente e difformemente rispetto al titolo urbanistico che lo aveva originato), come unica unità abitativa (il sub 19 pignorato).
3. La corte graffata al subalterno 21 del sub 19 (soppressa catastalmente), non risulta allo stato attuale materializzata sul terreno da alcun confine. Si precisa che la suddetta corte venne trasferita per la superficie di 222 mq con atto del 2003 dalla venditrice sig.ra ***** al soggetto debitore.
4. Nel frazionamento effettuato dal CTU geom. Sanguigni, non venne indicata la corte (precedentemente graffata al sub 19 ed identificata al sub 21). Ad oggi la corte non è più censita catastalmente.
5. Allo stato attuale non è possibile censire la corte all'ex sub 21 in quanto la stessa non risulta materializzata sul terreno da nessun confine e perchè dall'elaborato planimetrico catastale, risultano altre particelle graffate ad altri sub non oggetto di pignoramento. e agli stessi pertinenti. Si evidenzia infatti che la particella indivisa 539, comprende anche altre unità immobiliari di proprietà di terzi soggetti e non soggette a esecuzione.
6. I subalterni derivati dalla particella pignorata sub 19 graffata alla 21, gli attuali sub. 23 e 24, non comprendono nell'elenco note pregiudizievoli estratto dal catasto, le Iscrizioni e Trascrizioni relative alla particella "madre" originaria delle stesse (la particella al sub 19 appunto). Lo scrivente, cmq indicava sugli stessi tutte le formalità derivanti dalla particella al sub 19 graffato al 21.
7. I subalterni n° 16 e 17 oggetto di pignoramento (rispettivamente magazzino e box, beni 3 e 4 della perizia), comprendono, nella planimetria catastale agli stessi associati, una quota parte della corte alla particella 539 che nella realtà non risulta materializzata sul terreno (tali aree non venivano indicate neppure nell'atto di vendita del 2003 tra venditrice e soggetto debitore).
8. Si accede sulla particella pignorata mediante uno stradello privato, in quota parte di proprietà del soggetto venditore sig. *****.(1/6). Nessuna quota di proprietà rispetto allo stradello di accesso veniva attribuita al soggetto debitore che acquistava l'unità immobiliare all'ex sub. 19 graffato 21.

Al fine di conoscere ed approfondire lo storico catastale relativo la particella 539, lo scrivente effettuava accesso agli atti presso il catasto di Latina per la richiesta dei due frazionamenti riportati nella visura storica della particella 539 (nello specifico venivano richiesti il FRAZIONAMENTO n 220/74 in atti dal 21/02/1986 e il FRAZIONAMENTO n. 189/75 in atti dal 21/02/1986). Gli stessi però non chiarivano le suddivisioni effettuate nella particella n° 539 (divisioni effettuate unicamente negli elaborati planimetrici dei subalterni di cui alla particella 539, non materializzate da alcun elemento reale, come più volte esposto).

Si allega altresì lo storico della particella 539 e un estratto di mappa con l'indicazione dei due fabbricati relativi

a una parte dei beni eseguiti, insistenti sulla particella 539 (Allegato 44).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 16/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vacca Miriam

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico particella 539 ex sub 19
- ✓ N° 2 Altri allegati - Copia comunicazione inizio oo.pp. debitore e creditore
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ricevute invio A/R degli attuali occupanti dei beni eseguiti
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievo metrico sub 23 (ex sub 19 graffato al 21)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo metrico sub 24 - ex 22- (ex sub 19 graffato al 21)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo metrico/difformità urbanistico catastali sub 16
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo metrico/ difformità urbanistico catastali sub 17
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo fotografico sub 23 (ex sub 19 graffato al 21)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rilievo fotografico sub 24 ex 22 (ex sub 19 graffato al 21)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Rilievo fotografico sub 16
- ✓ N° 11 Altri allegati - Rilievo fotografico sub 17
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - Planimetria catastale subalterno 23 (ex sub 19 graffato al 21)
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - Planimetria catastale subalterno 24 - ex 22- (ex sub 19 graffato al 21)
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - Planimetria catastale subalterno 16
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - Planimetria catastale subalterno 17
- ✓ N° 16 Concessione edilizia - Copia Concessione in Sanatoria n° 1136 del 2000
- ✓ N° 17 Altri allegati - SCIA prot. 59805 del 11/11/2007 (esclusivamente per il sub 24 ex 22)

- ✓ N° 18 Altri allegati - Visura Ipotecaria soggetto esecutato
- ✓ N° 19 Altri allegati - Do.c.Fa. Divisione e Fusione del 2003
- ✓ N° 20 Altri allegati - Do.C.Fa. del 2013 a firma del CTU geom. Sanguigni
- ✓ N° 21 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche particella 23 (ex 19)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Tavola relativa alle difformità urbanistico/catastali sub 23
- ✓ N° 23 Altri allegati - Certificati esecutato: nascita, residenza, matrimonio
- ✓ N° 24 Altri allegati - Tabella riepilogativa metodologia stima sub. 23
- ✓ N° 25 Altri allegati - Copia mancato ritiro raccomandata inizio oo.pp. sub 24 (ex 22 - ex 19)
- ✓ N° 26 Visure e schede catastali - Visura storica particella 24 ex 22 (ex 19 graffato al 21)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Tavola relativa alle difformità urbanistico/catastali sub 24
- ✓ N° 28 Altri allegati - Tabella riepilogativa metodologia stima sub. 24
- ✓ N° 29 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche particella 16
- ✓ N° 30 Altri allegati - Tabella riepilogativa metodologia stima sub. 16
- ✓ N° 31 Altri allegati - Visura ipotecaria sub 23
- ✓ N° 32 Altri allegati - Visura ipotecaria sub 24
- ✓ N° 33 Altri allegati - Visura ipotecaria sub 16
- ✓ N° 34 Altri allegati - Visura ipotecaria sub 17
- ✓ N° 35 Visure e schede catastali - Visura catastale sub 17
- ✓ N° 36 Altri allegati - Tabella riepilogativa metodologia stima sub. 17
- ✓ N° 37 Altri allegati - Note Iscrizioni formalità pregiudizievoli app. sub 23 ex 19
- ✓ N° 38 Altri allegati - Note Iscrizioni formalità pregiudizievoli app. sub 22 ex 24 ex 19
- ✓ N° 39 Altri allegati - Note Iscrizioni formalità pregiudizievoli cantina sub 16
- ✓ N° 40 Altri allegati - Note Iscrizioni formalità pregiudizievoli box auto sub 17
- ✓ N° 41 Atto di provenienza - Atto del 1974 Rep 3298
- ✓ N° 42 Atto di provenienza - Atto del 1976 Rep 37873
- ✓ N° 43 Visure e schede catastali - Tipo di Frazionamento all'impianto della pt 539
- ✓ N° 44 Altri allegati - Estratto di mappa pt 539 con l'identificazione dei due corpi di fabbrica e visura storica pt 539

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Luigi Cristini

L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Fondi, località Torre Canneto, una zona situata a circa 18 km dal centro. Trattasi nello specifico di appartamento, posto al piano terra di un fabbricato situato all'interno di una corte privata accessibile da cancello esterno. L'unità abitativa destinata a residenza era stata catastalmente individuata al Foglio 68 particella 539 subalterno 19 (graffata al sub 21- corte esterna) e comprendeva anche un'altra parte dell'immobile poi frazionato. Più nello specifico infatti, si evidenzia che l'immobile, anche se già concepito come unità distinta negli elaborati del relativo titolo abilitativo, venne accatastato al Catasto come unità immobiliare unica di 11,5 vani catastali (ex subalterno 19) come da planimetria estratta dal telematico (Allegato n° 1). L'odierno appartamento di 5,5 vani catastali, è il risultato del frazionamento effettuato dal ctu geom. Sanguigni F., nell'ambito del contenzioso civile instaurato davanti al Tribunale di Latina (sez. Terracina) rg 387/2009, a seguito dei quesiti formulati dal Giudice dott. F. Catracchia riguardanti la domanda di usucapione promossa dai sig. ***** (attuale occupante del bene ed intestataria catastale dello stesso), ***** (attuale occupante della residua porzione del bene frazionato ed intestataria catastale dello stesso - bene 2 della perizia) e ***** (attuale occupante del deposito e del box auto - beni 3 e 4 della perizia). In relazione a tale frazionamento è dovere del CTU rilevare che: - nella creazione delle nuove particelle (sub 23 e 24) non veniva rilevata la corte catastalmente individuata al sub 21 e graffata alla particella 19 soppressa; - la distribuzione interna degli ambienti in corrispondenza del sub 23 catastalmente in testa a *****e rilevata dal CTU era difforme da quella riportata nella planimetria catastale a firma del geom. Sanguigni e relativa al suddetto frazionamento; - non venne indicato nella planimetria catastale, il portico in corrispondenza dell'unità immobiliare ad uso della sig.ra ***** costruito probabilmente prima del frazionamento avvenuto nel 2013. L'ingresso al cancello dove sono presenti i beni oggetto di esecuzione, avviene mediante uno stradello privato (molto stretto), utilizzato altresì dai proprietari delle altre unità immobiliari situate nelle particelle limitrofe a quella oggetto di esecuzione ed interdetta nel punto di ingresso da altra cancellata che immette sulla Via Luigi Cristini (V. Rilievo Fotografico, allegato 8). In corrispondenza della corte sono altresì presenti altrui beni immobili, di proprietà di terzi soggetti e non oggetto di pignoramento. L'intero fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento (Fabbricato n° 1) è stato realizzato abusivamente e condonato con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1136 del 30/03/2000. Le domande di condono, vennero presentate dalla sig. ***** (prot. 1/9489 del 30/04/1986 e prot 2/3814 del 28/02/1995), ***** (domanda prot. 2/3815 del 28/02/1995), ***** (domanda prot. 2/3816 del 28/02/1995) e ***** (domanda prot. 2/3817 del 28/02/1995). Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Lege 1497/35. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 539, Graffato no al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 539, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3"

(Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Lege 1497/35.

Prezzo base d'asta: € 184.714,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Luigi Cristini

L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Fondi, località Torre Canneto, una zona situata a circa 18 km dal centro. Trattasi nello specifico di appartamento, posto al piano terra di un fabbricato situato all'interno di una corte privata accessibile da cancello esterno. L'unità abitativa destinata a residenza costituisce il bene n° 2 dell'appartamento frazionato, precedentemente individuato al catasto del comune di Fondi Foglio 68 particella 539 subalterno 19 (graffata al sub 21- corte esterna) e, come già evidenziato, comprendeva anche un'altra parte dell'immobile (Bene n° 1). L'odierno appartamento, è il risultato del frazionamento effettuato dal ctu geom. Sanguigni F., nell'ambito del contenzioso civile instaurato davanti al Tribunale di Latina (sez. Terracina) rg 387/2009, a seguito dei quesiti formulati dal Giudice dott. F. Catracchia riguardanti la domanda di usucapione promossa dai sig. ***** (attuale occupante del bene ed intestataria catastale dello stesso) e dai signori ***** (attuale occupante della residua porzione del bene frazionato ed intestataria catastale dello stesso - bene 1 della perizia) e ***** (attuale occupante del deposito e del box auto - beni 3 e 4 della perizia). In relazione a tale frazionamento, relativamente alla suddetta porzione di appartamento, è dovere del CTU rilevare che: - nella creazione delle nuove particelle (sub 23 e 24) non veniva rilevata la corte catastalmente individuata al sub 21 e graffata alla particella 19 soppressa; - l'appartamento, fu oggetto in seguito di aggiuntivi lavori che riguardavano la creazione di una tettoia chiusa su tutti i lati. Venne presentata una SCIA nel 2017, ma la stessa riguardava un pergolato. - per l'appartamento al sub. 24, venne creato un ingresso pedonale dello stradello privato, passante sulla corte identificata al sub 7 (BCNC); - l'ingresso carrabile invece, è quello comune a tutti gli altri sub ed avviene mediante una cancellata situata sulla corte alla pt 539, che immette su uno stradello privato (molto stretto), utilizzato altresì dai proprietari delle altre unità immobiliari situate nelle particelle limitrofe a quella oggetto di esecuzione. Lo stradello conduce fino alla Via locale L. Cristini ed è anch'esso interdetto da una cancellata di ingresso/uscita (Fig.25 dell'allegato 9). - in corrispondenza della corte alla particella 539, sono altresì presenti altrui beni immobili, di proprietà di terzi soggetti e non oggetto di pignoramento. L'intero fabbricato (Fabbricato n° 1) di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato abusivamente e condonato con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1136 del 30/03/2000. Le domande di condono, vennero presentate da ***** (prot. 1/9489 del 30/04/1986 e prot 2/3814 del 28/02/1995), ***** (domanda prot. 2/3815 del 28/02/1995), ***** (domanda prot. 2/3816 del 28/02/1995) e ***** ((domanda prot. 2/3817 del 28/02/1995). Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Lege 1497/35. Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 539, Graffato no al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 539, Sub.

24, Categoria A3, Graffato NO
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/35.

Prezzo base d'asta: € 134.941,80

LOTTO 3

• **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Luigi Cristini

L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Fondi, località Torre Canneto, una zona situata a circa 18 km dal centro. Trattasi nello specifico di un deposito, posto al piano terra di un fabbricato situato all'interno di una corte privata accessibile da cancello carrabile esterno. L'unità immobiliare destinata a magazzino, fa parte del 2° fabbricato ubicato sulla corte catastalmente individuata alla particella 539 (il primo fabbricato è quello dove sono ubicati il bene n° 1 e 2 oggetto di esecuzione). L'intera costruzione, fu edificata abusivamente dalla signora ***** (soggetto estraneo all'esecuzione) nel 1992, ed era comprensiva di un piccolo appartamento (non soggetto ad esecuzione), un magazzino e un box (soggetti ad esecuzione, rispettivamente beni 3 e 4 della perizia). Per tali immobili, veniva presentata dalla signora una domanda di condono nel 1994 protocollata al n° 6440 nel 28/02/1995, a cui seguì un'unica concessione in Sanatoria rilasciata nel 2000 prt. 1116, e riferita a tutte le costruzioni insistenti sulla particella 539 (fabbricato 1 e 2 comprendenti anche altri beni non oggetto di esecuzione). Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/35.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 539, Graffato no al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 539, Sub. 16, Categoria C2, Graffato no
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/35.

Prezzo base d'asta: € 4.910,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fondi (LT) - Via Luigi Cristini

L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Fondi, località Torre Canneto, una zona situata a circa 18 km dal centro. Trattasi nello specifico di un garage (posto auto), posto al piano terra di un fabbricato situato all'interno di una corte privata accessibile da cancello carrabile esterno. L'unità immobiliare destinata a posto auto, fa parte del secondo fabbricato ubicato sulla corte catastalmente individuata alla particella 539 (il primo fabbricato è quello dove sono ubicati il bene n° 1 e 2 oggetto di esecuzione, nel secondo fabbricato è ubicato il garage suddetto e il bene n° 3 della perizia). L'intera costruzione, fu edificata abusivamente dalla signora *****. (soggetto estraneo all'esecuzione) nel 1992, ed era comprensiva di un piccolo appartamento (non soggetto ad esecuzione), un magazzino e un box (soggetti ad esecuzione, rispettivamente beni 3 e 4 della perizia). Per tali immobili, veniva presentata dalla signora ***** una domanda di condono nel 1994 protocollata al n° 6440 nel 28/02/1995, a cui seguì un'unica concessione in Sanatoria rilasciata nel 2000 prot. 1116, e riferita a tutte le costruzioni insistenti sulla particella 539 (fabbricati 1 e 2 comprendenti anche altri beni non oggetto di esecuzione). Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/35. Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 539, Graffato no al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 539, Sub. 17, Categoria C2, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/35.

Prezzo base d'asta: € 7.840,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 268/2011 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 184.714,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Luigi Cristini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 539, Sub. 23, Categoria A3, Graffato no Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 539, Graffato no	Superficie	135,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile è stato recentemente oggetto di manutenzione ordinaria e si presentava in un discreto stato di conservazione. L'interno dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo era occupato da oggetti, mobili ed utensili vari di proprietà della signora *****. La pavimentazione, veniva realizzata in parte in ceramica in parte in laminato (in corrispondenza dell'ingresso dell'abitazione e in una parte del soggiorno). Erano presenti n° 2 servizi igienici: uno corredato da doccia, vaso, bidè e lavabo in adiacenza alla cameretta e l'altro, preceduto da antibagno, era dotato altresì di vasca idromassaggio ed era a servizio della camera da letto. Entrambi i servizi igienici presentavano le pareti rivestite a tutta altezza da piastrelle (in ceramica del wc comune e in mosaico nel wc a servizio della camera da letto). La zona della cucina era dotata di camino ed aveva un'utilizzo promiscuo in quanto al momento del sopralluogo era presente altresì un divano/letto. Gli infissi esterni ed interni sono in buono stato di conservazione, realizzati rispettivamente in alluminio/pvc e legno tamburato. Gli infissi esterni erano altresì dotati di grata in ferro esterna. Il pavimento interno è in parte in gres in parte in parte in laminato. All'esterno dell'abitazione, in corrispondenza dell'ingresso, è presente una tettoia realizzata in travetti in legno. La zona coperta a tettoia si presentava pavimentata con pezzame di pietra, presente in tutta la pavimentazione della corte esterna del fabbricato.		
Descrizione:	L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Fondi, località Torre Canneto, una zona situata a circa 18 km dal centro. Trattasi nello specifico di appartamento, posto al piano terra di un fabbricato situato all'interno di una corte privata accessibile da cancello esterno. L'unità abitativa destinata a residenza era stata catastalmente individuata al Foglio 68 particella 539 subalterno 19 (graffata al sub 21- corte esterna) e comprendeva anche un'altra parte dell'immobile poi frazionato. Più nello specifico infatti, si evidenzia che l'immobile, anche se già concepito come unità distinta negli elaborati del relativo titolo abilitativo, venne accatastato al Catasto come unità immobiliare unica di 11,5 vani catastali (ex subalterno 19) come da planimetria estratta dal telematico (Allegato n° 1). L'odierno appartamento di 5,5 vani catastali, è il risultato del frazionamento effettuato dal ctu geom. Sanguigni F., nell'ambito del contenzioso civile instaurato davanti al Tribunale di Latina (sez. Terracina) rg 387/2009, a seguito dei quesiti formulati dal Giudice dott. F. Catracchia riguardanti la domanda di usucapione promossa dai sig. ***** (attuale occupante del bene ed intestataria catastale dello stesso), ***** (attuale occupante della residua porzione del bene frazionato ed intestataria catastale dello stesso - bene 2 della perizia) e ***** (attuale occupante del deposito e del box auto - beni 3 e 4 della perizia). In relazione a tale frazionamento è dovere del CTU rilevare che: - nella creazione delle nuove particelle (sub 23 e 24) non veniva rilevata la corte catastalmente individuata al sub 21 e graffata alla particella 19 soppressa; - la distribuzione interna degli ambienti in corrispondenza del sub 23 catastalmente in testa a ***** e rilevata dal CTU era difforme da quella riportata nella planimetria catastale a firma del geom. Sanguigni e relativa al suddetto frazionamento; - non venne indicato nella planimetria catastale, il portico in corrispondenza dell'unità immobiliare ad uso della sig.ra ***** costruito probabilmente prima del frazionamento avvenuto nel 2013. L'ingresso al cancello dove sono presenti i beni oggetto di esecuzione, avviene mediante uno stradello privato (molto stretto), utilizzato altresì dai proprietari delle altre unità immobiliari situate nelle particelle limitrofe a quella oggetto di esecuzione ed interdetta nel punto di ingresso da altra cancellata che immette sulla Via Luigi Cristini (V. Rilievo Fotografico, allegato 8). In corrispondenza della corte sono altresì presenti altrui beni immobili, di proprietà di terzi soggetti e non oggetto di pignoramento. L'intero fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento (Fabbricato n° 1) è stato realizzato abusivamente e condonato con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1136 del 30/03/2000. Le domande di condono, vennero presentate dalla sig. ***** (prot. 1/9489 del 30/04/1986 e prot 2/3814 del 28/02/1995), ***** (domanda prot. 2/3815 del 28/02/1995), ***** (domanda prot. 2/3816 del 28/02/1995) e ***** (domanda prot. 2/3817 del 28/02/1995). Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3"		

	(Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/35.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.941,80

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Luigi Cristini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 539, Graffato no Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 539, Sub. 24, Categoria A3, Graffato NO	Superficie	88,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile è stato recentemente oggetto di manutenzione ordinaria e si presentava in buono stato di conservazione. L'interno dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo era occupato da oggetti, mobili ed utensili vari di proprietà della signora *****. La pavimentazione, veniva realizzata in parte in cotto e gres porcellanato. Erano presenti n° 2 servizi igienici: uno corredato da doccia, vaso, bidè e lavabo in adiacenza alla cameretta e l'altro, ricavato nel sottoscala che conduce all'appartamento al piano primo (non oggetto di esecuzione). Entrambi i servizi igienici presentavano le pareti rivestite da piastrelle in ceramica a tutta altezza. Si rappresenta che nell'abitazione, diverse stanze erano rivestite da paramenti murari di vario genere (in listelli o simil pietra). Gli infissi esterni ed interni sono in buono stato di conservazione, realizzati rispettivamente in alluminio/pvc e legno tamburato. Gli infissi esterni erano altresì dotati di grata in ferro esterna. All'esterno dell'abitazione, in corrispondenza del lato sinistro dell'ingresso, è presente una tettoia realizzata in travetti in legno, interamente chiusa ai lati dalla muratura e da pannellature in pvc (effetto vetro) e in legno. La zona coperta a tettoia si presentava pavimentata con piastrelle in ceramica. Nella tettoia era presente la caldaia ed era utilizzata come zona stenditoio/lavatoio. In corrispondenza del cortile esterno, pavimentato con pezzame di travertino, era presente un vano tecnico non rilevato negli elaborati della Concessione in Sanatoria. Era presente una recinzione esterna in muratura, alla quale veniva in parte addossata una siepe sempreverde.		
Descrizione:	L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Fondi, località Torre Canneto, una zona situata a circa 18 km dal centro. Trattasi nello specifico di appartamento, posto al piano terra di un fabbricato situato all'interno di una corte privata accessibile da cancello esterno. L'unità abitativa destinata a residenza costituisce il bene n° 2 dell'appartamento frazionato, precedentemente individuato al catasto del comune di Fondi Foglio 68 particella 539 subalterno 19 (graffata al sub 21- corte esterna) e, come già evidenziato, comprendeva anche un'altra parte dell'immobile (Bene n° 1). L'odierno appartamento, è il risultato del frazionamento effettuato dal ctu geom. Sanguigni F., nell'ambito del contenzioso civile instaurato davanti al Tribunale di Latina (sez. Terracina) rg 387/2009, a seguito dei quesiti formulati dal Giudice dott. F. Catracchia riguardanti la domanda di usucapione promossa dai sig. ***** (attuale occupante del bene ed intestataria catastale dello stesso) e dai signori ***** (attuale occupante della residua porzione del bene frazionato ed intestataria catastale dello stesso - bene 1 della perizia) e ***** (attuale occupante del deposito e del box auto - beni 3 e 4 della perizia). In relazione a tale frazionamento, relativamente alla suddetta porzione di appartamento, è dovere del CTU rilevare che: - nella creazione delle nuove particelle (sub 23 e 24) non veniva rilevata la corte catastalmente individuata al sub 21 e graffata alla particella 19 soppressa; - l'appartamento, fu oggetto in seguito di aggiuntivi lavori che riguardavano la creazione di una tettoia chiusa su tutti i lati. Venne presentata una SCIA nel 2017, ma la stessa riguardava un pergolato. - per l'appartamento al sub. 24, venne creato un ingresso pedonale dallo stradello privato, passante sulla corte identificata al sub 7 (BCNC); - l'ingresso carrabile invece, è quello comune a tutti gli altri sub ed avviene mediante una cancellata situata sulla corte alla pt 539, che immette su uno stradello privato (molto stretto), utilizzato altresì dai proprietari delle altre unità immobiliari		

	situate nelle particelle limitrofe a quella oggetto di esecuzione. Lo stradello conduce fino alla Via locale L. Cristini ed è anch'esso interdetto da una cancellata di ingresso/uscita (Fig.25 dell'allegato 9). - in corrispondenza della corte alla particella 539, sono altresì presenti altrui beni immobili, di proprietà di terzi soggetti e non oggetto di pignoramento. L'intero fabbricato (Fabbricato n° 1) di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato abusivamente e condonato con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1136 del 30/03/2000. Le domande di condono, vennero presentate da ***** (prot. 1/9489 del 30/04/1986 e prot 2/3814 del 28/02/1995), ***** (domanda prot. 2/3815 del 28/02/1995), ***** (domanda prot. 2/3816 del 28/02/1995) e ***** ((domanda prot. 2/3817 del 28/02/1995). Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/35.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.910,00

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Luigi Cristini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 539, Graffato no Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 539, Sub. 16, Categoria C2, Graffato no	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione del bene è grezzo: la pavimentazione era in cemento, e le pareti perimetrali prive di pittura. Non era possibile rilevare la presenza di eventuale umidità di risalita a causa del gran quantitativo di materiale vario addossato alle pareti.		
Descrizione:	L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Fondi, località Torre Canneto, una zona situata a circa 18 km dal centro. Trattasi nello specifico di un deposito, posto al piano terra di un fabbricato situato all'interno di una corte privata accessibile da cancello carrabile esterno. L'unità immobiliare destinata a magazzino, fa parte del 2° fabbricato ubicato sulla corte catastalmente individuata alla particella 539 (il primo fabbricato è quello dove sono ubicati il bene n° 1 e 2 oggetto di esecuzione). L'intera costruzione, fu edificata abusivamente dalla signora *****. (soggetto estraneo all'esecuzione) nel 1992, ed era comprensiva di un piccolo appartamento (non soggetto ad esecuzione), un magazzino e un box (soggetti ad esecuzione, rispettivamente beni 3 e 4 della perizia). Per tali immobili, veniva presentata dalla signora una domanda di condono nel 1994 protocollata al n° 6440 nel 28/02/1995, a cui seguì un'unica concessione in Sanatoria rilasciata nel 2000 prt. 1116, e riferita a tutte le costruzioni insistenti sulla particella 539 (fabbricato 1 e 2 comprendenti anche altri beni non oggetto di esecuzione). Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/35.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.840,00

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Luigi Cristini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 539, Graffato no Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 539, Sub. 17, Categoria C2, Graffato no	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è sufficiente: la pavimentazione era in ceramica, e le pareti perimetrali intonacate a cemento. Non era possibile rilevare la presenza di eventuale umidità di risalita a causa del gran quantitativo di materiale vario addossato alle pareti.		
Descrizione:	L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Fondi, località Torre Canneto, una zona situata a circa 18 km dal centro. Trattasi nello specifico di un garage (posto auto), posto al piano terra di un fabbricato situato all'interno di una corte privata accessibile da cancello carrabile esterno. L'unità immobiliare destinata a posto auto, fa parte del secondo fabbricato ubicato sulla corte catastalmente individuata alla particella 539 (il primo fabbricato è quello dove sono ubicati il bene n° 1 e 2 oggetto di esecuzione, nel secondo fabbricato è ubicato il garage suddetto e il bene n° 3 della perizia). L'intera costruzione, fu edificata abusivamente dalla signora *****. (soggetto estraneo all'esecuzione) nel 1992, ed era comprensiva di un piccolo appartamento (non soggetto ad esecuzione), un magazzino e un box (soggetti ad esecuzione, rispettivamente beni 3 e 4 della perizia). Per tali immobili, veniva presentata dalla signora ***** una domanda di condono nel 1994 protocollata al n° 6440 nel 28/02/1995, a cui seguì un'unica concessione in Sanatoria rilasciata nel 2000 prot. 1116, e riferita a tutte le costruzioni insistenti sulla particella 539 (fabbricati 1 e 2 comprendenti anche altri beni non oggetto di esecuzione). Specificatamente alla normativa urbanistica, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di concessione in sanatoria, l'immobile ricade nella zona "V3" (Agricola) del comune di Fondi con indice fondiario pari a 0,03 + 0,07 mc/mq, dove 0,07 mc/mq è l'indice da utilizzare per la realizzazione delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,5 ml per non più di due piani fuori terra. Relativamente alle disposizioni relative alla L.R. 52/76 che disciplina la salvaguardia delle zone marine, l'immobile è situato ad una distanza di oltre 300 ml dal lago di Fondi e dal Mare. Il fabbricato, ricade nel P.T.P. zona di Fondi Ambito 13/03 tavola serie E/3 zona di tutela paesaggistica e nella tavola E/1 soggetta a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/35.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUIGI CRISTINI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 14/11/2003
Reg. gen. 30978 - Reg. part. 6104
Quota: 1/1
Importo: € 667.260,00
A favore di Abbey National P.L.C.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 333.630,00
Percentuale interessi: 3,409 %
Rogante: Vitagliano Domenico
Data: 05/11/2003
N° repertorio: 328176
Note: Ipoteca iscritta sul precedente sub 19 (graffato al 21), intero appartamento e sui sub 16 e 17 (deposito e magazzino)
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 25/09/2023
Reg. gen. 24845 - Reg. part. 2631
Quota: 1/1
Importo: € 667.260,00
A favore di ABBEY NATIONAL P.L.C
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 333.630,00
Percentuale interessi: 3,409 %
Rogante: Vitagliano Domenico
Data: 05/11/2003
N° repertorio: 328176

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento degli Immobili**
Trascritto a Terracina il 11/07/2011
Reg. gen. 17016 - Reg. part. 11405
Quota: 1/1
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUIGI CRISTINI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 14/11/2003
Reg. gen. 30978 - Reg. part. 6104
Quota: 1/1
Importo: € 667.260,00
A favore di Abbey National P.L.C.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 333.630,00
Percentuale interessi: 3,409 %
Rogante: Vitagliano Domenico
Data: 05/11/2003
N° repertorio: 328176
Note: Ipoteca iscritta sul precedente sub 19 (graffato al 21), intero appartamento e sui sub 16 e 17 (deposito e magazzino)
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 25/09/2023
Reg. gen. 24845 - Reg. part. 2631
Quota: 1/1
Importo: € 667.260,00
A favore di ABBEY NATIONAL P.L.C.
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 333.630,00
Percentuale interessi: 3,409 %
Rogante: Vitagliano Domenico
Data: 05/11/2003
N° repertorio: 328176

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento degli Immobili**
Trascritto a Terracina il 11/07/2011
Reg. gen. 17016 - Reg. part. 11405
Quota: 1/1
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 14/11/2003

Reg. gen. 30978 - Reg. part. 6104

Quota: 1/1

Importo: € 667.260,00

A favore di Abbey National P.L.C.

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 333.630,00

Percentuale interessi: 3,409 %

Rogante: Vitagliano Domenico

Data: 05/11/2003

N° repertorio: 328176

Note: Ipoteca iscritta sul precedente sub 19 (graffato al 21), intero appartamento e sui sub 16 e 17 (deposito e magazzino)

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Roma il 25/09/2023

Reg. gen. 24845 - Reg. part. 2631

Quota: 1/1

Importo: € 667.260,00

A favore di ABBEY NATIONAL P.L.C

Contro ***** , *****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 333.630,00

Percentuale interessi: 3,409 %

Rogante: Vitagliano Domenico

Data: 05/11/2003

N° repertorio: 328176

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento degli Immobili**

Trascritto a Terracina il 11/07/2011

Reg. gen. 17016 - Reg. part. 11405

Quota: 1/1

A favore di UNICREDIT S.P.A.

Contro *****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FONDI (LT) - VIA LUIGI CRISTINI

Iscrizioni

- **Ipotecca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Roma il 14/11/2003

Reg. gen. 30978 - Reg. part. 6104

Quota: 1/1

Importo: € 667.260,00

A favore di Abbey National P.L.C.

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 333.630,00

Percentuale interessi: 3,409 %

Rogante: Vitagliano Domenico

Data: 05/11/2003

N° repertorio: 328176

Note: Ipoteca iscritta sul precedente sub 19 (graffato al 21), intero appartamento e sui sub 16 e 17 (deposito e magazzino)

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Roma il 25/09/2023

Reg. gen. 24845 - Reg. part. 2631

Quota: 1/1

Importo: € 667.260,00

A favore di ABBEY NATIONAL P.L.C

Contro ***** , *****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 333.630,00

Percentuale interessi: 3,409 %

Rogante: Vitagliano Domenico

Data: 05/11/2003

N° repertorio: 328176

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento degli Immobili**

Trascritto a Terracina il 11/07/2011

Reg. gen. 17016 - Reg. part. 11405

Quota: 1/1

A favore di UNICREDIT S.P.A.

Contro *****

Formalità a carico della procedura